

Til sameier

Vi ønsker deg velkommen til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap for 2017, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Solbakkane LB4

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2018

Styret innkaller til ordinært årsmøte

**Tirsdag 3. april 2018 kl. 19:30
i Westernbyen**

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskapet for 2017

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg av leverandør til felles ladesystem

6. Endring i vedtektene

7. Endring i ordensreglene

8. Valg

- 8.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.2. Valg av 2 varamedlemmer for 1(2) år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Solbakkane LB4,
7. mars 2018



Valentina Volchanina
styreleder

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2018
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		522 378	354 888	530 952
Tillegg felleskostnader		62 496	62 496	0
Andre inntekter		0	0	125 496
Lading el-bil		1 572	0	3 144
Sum Inntekter		586 446	417 384	659 592
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	19 169	19 169	19 200
Forretningsførerhonorar		40 932	38 988	42 200
Revisjonshonorar	2	5 375	9 588	5 500
Drift og vedlikehold	3	107 387	136 793	273 500
Kabel-tv		53 976	62 496	125 496
Forsikringer		53 165	51 012	55 000
Energi/strøm		144 463	101 497	130 000
Administrasjonskostnader		5 445	6 812	8 500
Sum kostnader		429 912	426 354	659 396
Driftsresultat		156 534	-8 970	196
Finansielle poster				
Renteinntekter		720	587	0
Netto finanskostnader		-720	-587	0
Resultat	4	157 254	-8 383	196

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		2 451	0
Forskuddsbetalte kostnader		57 317	54 856
Andre fordringer		2 371	1 373
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		248 110	76 705
Sum omløpsmidler		310 249	132 934
SUM EIENDELER		310 249	132 934

1444 Sameiet Solbakkane LB4

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		198 756	41 501
Sum egenkapital	5	198 756	41 501
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		1 978	0
Gjeld til forretningsfører		0	350
Leverandørgjeld		109 515	91 083
Sum kortsiktig gjeld		111 493	91 433
Sum gjeld		111 493	91 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		310 249	132 934

Stavanger 31.12.17

Bate boligbyggelag

Sted: Ålgård, dato: 7/3/18V. VolchaninaValentina Volchanina
LederSilje SørøvollSilje Sørøvoll
StyremedlemTorbjørn AarslandTorbjørn Aarsland
StyremedlemVibeke Imenes JonesVibeke Imenes Jones
Kundekonsulent regnskap

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Styrehonorar	16 800	16 800
Arbeidsgiveravgift	2 369	2 369
Sum personalkostnader	19 169	19 169

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6360 Renhold	40 178	36 511
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	0	4 725
6600 Bygningsmessig vedlikehold	0	2 199
6602 Vedlikehold VVS	0	6 925
6603 Drift/vedl.h. heis	11 817	24 271
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	10 950	18 000
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	2 016
6607 Vedlikehold garasjer	8 157	11 461
6609 Driftskostnader	15 637	9 308
6750 Vakthold, alarm og utrykning	20 648	21 377
Sum	107 387	136 793

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	157 254	-8 383
Endring disponible midler	157 254	-8 383
Omløpsmidler	310 249	132 934
Kortsiktig gjeld	111 493	91 433
Disponible midler	198 756	41 501

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.17	Årets resultat	Regnskap 31.12.16
Sameiekapital, beboere	198 756	157 255	41 501
Sum Egenkapital	198 756	157 255	41 501



Til sameiermøtet i Sameiet Solbakkane LB4

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Solbakkane LB4s årsregnskap som viser et overskudd på kr 157 254. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene i årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Andre forhold

Eventuell annen tilleggsinformasjon fra styret til andelseierne er interne dokument som ikke er gjennomgått av revisor.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stavanger, 8. mars 2018
KPMG AS



Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Informasjon fra styret

Om Sameiet Solbakkane LB4

Sameiet Solbakkane LB4 ligger i Gjesdal kommune og består av 21 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 913983173.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Valentina Volchanina, Fiolveien 52, leil.nr 101
Styremedlem, Silje Sørøvoll, Fiolveien 52, leil.nr 204
Styremedlem, Torbjørn Aarsland, Fiolveien 52, leil.nr 307
Varamedlem, Kristina Haugen Åsebø, Fiolveien 52 leil.nr 104

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i 2017 vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 42 protokollførte saker har vært behandlet.

Arrangement:

Styret har organisert dugnad med vår-rydding i garasjen og uteområdene.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- 18 leiligheter var ikke nummerert etter norsk standard og det ble ikke godkjent av kommunen. Korreksjonen medførte endring av dokumentasjonen for brannsentralen og el-fordelingen og retting hos Folkeregisteret.
- utskifting av alle postkassene i regi av Solbakkane Vellag
- utskifting av alle vegglampene i trapperommet som garantisak, og etablering av tidsstyring av den innvendige belysningen
- utlysning av anbud på montering av sentralt styrt ladeanlegg for elbiler i garasjen generelt tilsyn og vedlikehold av eiendommen
- ferdigstilling av mangler etter overleveringen av bygget
- inngåelse av nye avtaler om renhold, vinduspuss og internett-tjenester
- ny innjustering av varmepumpeanlegget med prioritet på romoppvarmingen
- revisjon av vedtekter og ordensregler som følge av ny Eierseksjonslov 2017
- undersøkelse av alternative løsninger for lading av elbil og hybrid i bygget

HMS-arbeid:

De viktigste HMS-kravene er ivaretatt. Bl.a. testes sprinklersystemet månedlig og alarmoverføringen testes årlig etter en fast plan. Det gjennomføres også årlig evakueringsøvelse. Styret har begynt å tilpasse et overordnet internkontrollsystem basert på erfaringene fra driften hittil. Dokumentasjonen forventes å være klar i løpet av våren 2018.

Økonomi:

Sameiet ble etablert i juni 2014 og startet regnskapsmessig drift den 1. oktober 2014. Satsen for felleskostnadene ble innledningsvis fastsatt til kr 22,- pr kvm pr mnd etter råd fra regnskapsfører BATE. De første 27 måneders drift viste minimal evne til oppbygging av reserver til fremtidig vedlikehold, med en bokført egenkapital på kr 41.501,- ved utgangen av 2016.

Styret vurderer at satsen for felleskostnader var satt for lavt i utgangspunktet, og det har ført til et etterslep som måtte hentes inn. Styret har derfor øket satsen for felleskostnadene med totalt 36% fordelt over 2016 og 2017. Satsen for 2017 var kr 30,- pr kvm pr mnd. Bokført egenkapital ved utgangen av 2017 var kr 198.756,-. Styret vurderer at satsen nå er mer representativ for det reelle kostnadsnivået for drift over tid,

og at økonomien innen utløpet av 2018 vil være tilfredsstillende for å kunne håndtere planlagte og akutte vedlikeholdskostnader som normalt kan forventes. Satsen for 2018 ble derfor øket tilsvarende økingen i konsumprisindeksen.

Styrets planer fremover

Behovet for rutinemessig vedlikeholdsarbeid er veldig begrenset i de nærmeste årene og styret vurderer det ikke som ønskelig å inngå avtaler om vaktmestertjenester enda. Behovene bør kunne løses med egne krefter og dugnad ved større oppgaver.

Styret vil følge opp varmeanlegget for å få bedre styring og best mulig driftsøkonomi. Bl.a. vil varmpumpen bli tilkoblet internett slik at styret får tilgang til systemlogger.

Styret har besluttet å montere et sentralt ladeinfrastruktur for elbiler og hybrider i bygget, for å tilfredsstille kravene i den nye Eierseksjonsloven. Det vil forsøkes utført før sommeren 2018.

Det første større vedlikeholdsarbeidet antas å bli utvendig behandling av kledningen, som antakelig bør gjøres i ca 2019 for å holde fasaden pen. Dette skal forsøkes samordnet med naboblokken for å få et bedre tilbud fra leverandør.

Styret regner med å ferdigstille et tilfredsstillende HMS-system våren 2018, fortrinnsvis på en egen internettside for at informasjonen og dokumentene skal være lett tilgjengelig for alle beboerne.

Forsikringsavtale

Sameiet Solbakkane LB4 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP845167.

Totalforsikring for boligselskap:

Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskaper og inneholder blant annet bygningsforsikring, ansvarsforsikringer og styreforsikringer. Forsikringen inkluderer også en avtale med Anticimex om bekjempelse av skadedyr.

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Løpende avtaler med leverandører

Bate boligbyggelag: avtale om forretningsførsel

Lyse Energi: leveranse av el-kraft

Lyse Altibox: leveranse av TV-pakke/ internett

TKS Heis AS: serviceavtale for heis

TKS Heis AS: avtale om alarmmottak for heis

Sør-Rogaland Brann og Redning: avtale om alarmmottak for brann

ProSec Stavanger AS: serviceavtale for intern brannalarm

VoldenTollefsen AS: serviceavtale for varmpumpe

VoldenTollefsen AS: serviceavtale for sprinklersystem

GAPØ AS: serviceavtale for garasjeporten

Montasjelaget Drift AS (tidl. Facility Service AS): avtale om renhold

Buggeland Vaskeri: avtale om mattevask

Elite Vinduspuss AS: avtale om vinduspuss

Gjesdal Bygdeservice AS: avtale om brøyting og strøing av utearealer

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2018

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årsmøtet:

Vedtak: Godtgjørelsen til styret fastsettes til kr 16.800,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5 – Valg av leverandør for felles ladesystem

Eierseksjonsloven av 2017 gir beboere som har elbil eller hybrid rett til å montere ladepunkt for bilen i egen garasje plass. I øyeblikket er det meldt inn behov for lading av 2 elbiler i garasjen, og ytterligere 1 anskaffelse før sommeren er varslet.

Den tekniske standarden NEK400-2014 krever at et ladepunkt for bil skal ha egen sikring og jordfeilbeskyttelse, og ikke tillate annen samtidig bruk mens en bil lades. Dette kravet betyr at det ikke finnes stikkontakter i bygget som er lovlige for fast bruk til lading av elbil eller hybrid. Kapasiteten i el-forsyningen til bygget begrenser hvor mange elbiler som kan lades samtidig. Derfor må det monteres et sentralt ladesystem som tillate effektstyring.

Styret utlyste i november 2017 et anbud på montering av ladesystem med effektstyring, og stilte krav til leveransen i samsvar med den anbefalingen BATE BBL har utarbeidet for sine egne borettslag. Det ble innlevert 3 tilbud som var satt opp med samme styringssystem og ladestasjoner, men hadde forskjeller i montering, prisprofil og ytelse.

I styremøtet 3. mars 2018 besluttet styret på grunnlag av innkomne tilbud og i samsvar med Eierseksjonslovens §25 at det skal monteres en sentral ladeinfrastruktur for elbil og hybrid i bygget helst før sommeren.

Styret ber Årsmøtet 2018 vurdere hvilket av de 2 mest aktuelle tilbudene (og prismodellene) som skal foretrekkes:

Rønning Elektro AS:

Zaptec ladeinfrastruktur:	kr 78.125,- inkl mva
ZapCharger Pro per parkeringsplass:	kr 19.375,- inkl mva
Hovedkabel på kabelbane i garasjen	
63A sikring i hoved-tavlen (max 43,5 kW)	

RE Gjesdal AS:

Zaptec ladeinfrastruktur:	kr 64.000,- inkl mva
ZapCharger Pro per parkeringsplass:	kr 23.300,- inkl mva
Hovedkabel klamres direkte i taket i garasjen	
50A sikring i hoved-tavlen (max 34,6 kW)	

Detaljene vil bli gjennomgått i Årsmøtet.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årsmøtet:

Vedtak: Rønning Elektro AS velges for montering av Zaptec ladeinfrastruktur som tilbudt.

Sak 6 – Endring i vedtektene

Den nye Eierseksjonsloven av 2017 pålegger Sameiet å endre vedtektene slik at Sameiet får en god løsning på to problemstillinger: lading av elbil og tilgang til HC-parkering. Begge deler er forsøkt løst i de nye punktene 2-2-2 og 2-2-3 i forslaget.

Språket og uttrykkene i den nye Eierseksjonsloven er modernisert og paragrafene er endret i rekkefølge og nummer, og det er gjort tilsvarende endringer i forslaget til vedtekter. Det er også foreslått noen få justeringer om styret og årsmøtet.

I tillegg hadde den opprinnelige modellen som vedtektene ble besluttet ut fra, en del tekst som ikke var relevant for vårt sameie. Teksten er derfor generelt oppdatert og tilpasset sameiets faktiske situasjon.

Endringsforslagene er vedlagt saksdokumentene med merket tekst, og detaljene vil bli gjennomgått i Årsmøtet.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 6 på årsmøtet:

Vedtak: Vedtektene versjon 4 revideres i samsvar med forslag fremlagt i Årsmøtet. Revidert versjon 5 godkjennes som nye vedtekter.

Sak 7 – Endring i ordensreglene

Den nye Eierseksjonsloven av 2017 er modernisert i språket og paragrafene er endret i rekkefølge og nummer, og det er gjort tilsvarende endringer i forslaget til ordensregler.

I tillegg har styret erfart enkelte problemer i driften som ønskes tatt inn i ordensreglene for vårt sameie. Teksten er også generelt oppdatert og tilpasset sameiets faktiske situasjon.

Endringsforslagene er vedlagt saksdokumentene med merket tekst, og detaljene vil bli gjennomgått i Årsmøtet.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 7 på årsmøtet:

Vedtak: Ordensreglene datert 04.04.2017 revideres til å bli i samsvar med forslag fremlagt i Årsmøtet. Revidert versjon 3 godkjennes som nye ordensregler.

Sak 8 – Valg

Sameiet har ikke egen valgkomite. Det er ikke mottatt noen forslag fra seksjonseierne til nye styremedlemmer.

Silje Sørøvoll og Kristina Haugen Åsebø har sagt seg villig til gjenvalg.

Styret har også forespurt Liv Torill Mejlænder og Anne Brit Byrkjedal som er villig til å stille til valg.

8.1 Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Styret innstiller følgende personer for valgene i sak 8.1 på årsmøtet:

Styremedlem (2 år): Silje Sørøvoll (205).

Styremedlem (2 år): Liv Torill Mejlænder (207).

8.2 Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år (forutsatt endring av vedtektene i sak 6).

Styret innstiller følgende personer for valgene i sak 8.2 på årsmøtet:

Varamedlem (2 år): Kristina Haugen Åsebø (105).

Varamedlem (2 år): Anne Brit Byrkjedal (102).

Varamedlem (2 år): Liv Torill Mejlænder (207) (hvis ikke valgt til styret).

VEDTEKTER

for

Sameiet Solbakkane LB4

(org. nr. 913 983 173)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solbakkane LB4. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 929 i Gjesdal kommune. Sameiet er opprettet ved **vedtak om seksjoneringsbegjæring** tinglyst 21. november 2013.

2. Rettslig **disposisjonsrett**

2-1 Rettslig **disposisjonsrett over seksjoner**

Den enkelte **seksjonseier** rår som en eier over seksjonen og har full rettslig **disposisjonsrett** over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte **kan det påløpe** et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig **disposisjonsrett over innendørs parkeringsplasser**

2-2-1 Parkeringsplass **og bod** som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

2-2-2 Seksjonseiere **kan bekoste fremføring og montering av egne inntil 16A stikkontakter eller tilkoblingspunkt for strøm til egen bod og parkeringsplass, og er ansvarlig for vedlikeholdet av disse. Disse tilkoblingspunktene skal ha en egen seriemåler lokalisert i eller ved hovedfordelingstavlen.**

For rutinemessig lading av elbil eller hybridbil skal det benyttes en modus 3 ladeenhet med måling av forbruk, tilknyttet den sentrale ladeinfrastrukturen i bygget. Det er ikke tillatt å lade elbil eller hybridbil fra andre stikkontakter i fellesanlegget enn de som er tilkoblet ladeinfrastrukturen, uten etter skriftlig avtale med styret.

2-2-3 Seksjon 18 har rettslig disposisjonsrett over en seksjonert parkeringsplass som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og som omfattes av Eierseksjonslovens § 26. Dersom en person med dokumentert behov for tilpasset parkeringsplass flytter inn i en annen seksjon og fremmer slikt krav, skal sameiets styre sørge for at vedkommende seksjon bytter parkeringsplass med seksjon 18 for den tiden det dokumenterte behovet er til stede. Dersom vedkommende seksjon har inngang til egen bod fra egen parkeringsplass, skal også bodene byttes.

Denne bytteordningen er midlertidig og endrer ikke den rettslige disposisjonsretten til parkeringsplassene og bodene. Uttak for strøm, lyspunkter og infrastruktur for ladepunkt som blir montert i garasje plassene eller bodene i bytteperioden skal tilfalle den seksjonen som har den rettslige disposisjonsretten når bytteordningen opphører. Forøvrig skal bod og garasjeplass tilbakestilles til tilstanden før bytteordningen.

2-3 Rettslig **disposisjonsrett over fellesarealer**

Sameiet rår som en eier over alle fellesarealer som ikke er seksjonert, og alt utstyr som er fastmontert i disse arealene, herunder **fordelingsnett for svakstrøm og sterkstrøm til**

fellesarealene, opplysningsskilt, felles postkassestativ og postkasser, oppbevaringsutstyr, alle utvendige parkeringsplasser og all utvendig beplantning.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

3-1-1 Den enkelte **seksjonseier** har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3-1-2 Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-1-3 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre **seksjonseiere**.

~~3-1-4 Dyrehold er tillatt, men skal ikke være. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.~~

3-1-5 Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, **levegg** o.l.

~~3-1-6 Det er ikke tillatt å oppbevare propangass eller drivstoff i boder eller parkeringsplasser i garasjeanlegget.~~

3-2 Ordensregler

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

4-1-1 Den enkelte **seksjonseier** skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre **seksjonseierne**. **Seksjonseierne** skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-1-2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, **brannslukningsapparat og andre** apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, **samt rutinemessig vedlikehold av egne ytterdører og terrassebord på egen balkong / terrasse.**

4-1-3 **Seksjonseieren** har også ansvaret for oppstaking, rensing og reparasjon av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. **Seksjonseier** skal også rense eventuelle sluk på egne verandaer, balkonger o. l.

~~(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.~~

4-1-4 Oppdager **seksjonseieren** skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter **seksjonseieren** straks å sende melding til sameiet.

4-1-5 **Seksjonseierne** ~~kan bli~~ er erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre **seksjonseiere** for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonslovens § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

4-2-1 Sameiet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på **seksjonseierne**. Dette ansvaret omfatter også sprinklersystem med alt tilhørende røropplegg, sentralt alarmsystem med alle tilhørende detektorer, varmepumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelingssskap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelingssskap.

4-2-2 **Sameiet skal holde ved like** felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, ~~skal sameiet holde ved like~~. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for **seksjonseieren**. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av **kledning, vinduer og rekkverk på terrasser og balkonger**.

4-2-3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer (herunder nødvendig utskifting av isolerglass) og **alle** ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskifting av **utvendig** tak **med tilhørende** bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesområder, verandaer og balkonger, ventilasjonsavløp til tak, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

4-2-4 **Seksjonseieren** skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for **seksjonseieren** eller annen bruker av boligen.

4-2-5 **Seksjonseierne** kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

5-1-1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom **seksjonseierne** etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-1-2 Den enkelte **seksjonseier** skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av **seksjonseierne** på **årsmøtet** eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom **årsmøtet** har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for **seksjonseierne**s forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en **seksjonseier** til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse (utkastelse)

Hvis **seksjonseierens** oppførsel **medfører** 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

7-1-1 Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer **samt inntil to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.**

7-1-2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene **og varamedlemmene** er to år. **Varamedlemmer velges for ett år.** Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. **Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.**

7-1-3 Styret skal velges av **årsmøtet**. **Årsmøtet** velger styreleder ved særskilt valg. Styret **velger nestleder fordeler andre styreoppgaver** blant sine medlemmer **og varamedlemmer.**

7-2 Styrets oppgaver

7-2-1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i **årsmøtet**. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-2-2 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7-2-3 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer **sameiet seksjonseierne** utad. **Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.**

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøtet**.

Vedtatt i konstituerende årsmøte 30.06.2014 (v1). Revidert 17.03.2015 (v2), 05.04.2016 (v3) og 04.04.2017 (v4). Revidert 03.04.2018 i samsvar med Eierseksjonsloven av 2017 (v5).

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

8-2-1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år, normalt innen utgangen av april måned, og senest innen juni måned.

8-2-2 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

8-3-1 Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-3-2 Årsmøtet skal varsles skriftlig minst 10 uker før dato for årsmøtet, og innkalles skriftlig av styret med utsending av saksdokumenter et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før dato for årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

8-3-3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3-1.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 8 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 43 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

8-6-1 I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

8-6-2 Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

8-7-1 Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8-7-2 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

8-7-3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-7-4 Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet 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, **utleie** eller leie av fast eiendom, **inkludert seksjoner** 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 **at** formålet for en eller flere bruksenheter **endres** fra boligformål til annet formål **eller omvendt**,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med **seksjonseierne**s 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 fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

8-7-5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter **eller oppløsning av sameiet**, krever **tilslutning fra** at samtlige **seksjonseiere** **uttrykkelig sier seg enige**.

8-7-6 Følgende beslutninger krever **tilslutning fra** at de **seksjonseiere** det gjelder **uttrykkelig sier seg enige**:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde **bestemte** deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige **disposisjonen** over seksjonen
- tiltak som beskrevet i punkt 8-7-4g og som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

9-1-1 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-1-2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på **årsmøtet** om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse **seksjonseiere** eller andre en urimelig fordel på andre **seksjonseieres** bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av **16. juni 2017 nr. 65**.

V E D T E K T E R
for
Sameiet Solbakkane LB4
(org. nr. 913 983 173)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Solbakkane LB4. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 929 i Gjesdal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21. nov. 2013.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til eventuell forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

2-3 Rettslig råderett over fellesarealer

Sameiet rår som en eier over alle fellesarealer som ikke er seksjonert, og alt utstyr som er fastmontert i disse arealene, herunder opplysningsskilt, felles postkassestativ og postkasser, oppbevaringsutstyr, alle utvendige parkeringsplasser og all utvendig beplantning.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som boligens sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, boligens ventilasjonsentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking, rensing og reparasjon av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på egne verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Dette ansvaret omfatter også sprinklersystem med alt tilhørende røropplegg, sentralt alarmsystem med alle tilhørende detektorer, varmpumpesentralen med røropplegg frem til boligens fordelings-skap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelings-skap.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesområder, verandaer og balkonger, ventilasjonsavløp til tak, samt felles rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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 sameierne 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,
- f) samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER FOR
Sameiet Solbakkane LB4
Fiolveien 52, 4330 Ålgård

Vedtatt i ekstraordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte 6. november 2014.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. ~~Seksjonseierne~~ ~~Andelseierne~~ er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00.
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller ~~andre skadedyr~~ i boligen. ~~Andels~~Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker **umiddelbart** til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Seksjonseieren skal søke styret/~~generalforsamling eller årsmøtet~~ om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer, garasjelegget eller andre fellesarealer. Alt avfall skal leveres i miljøstasjonen i Fiolveien eller direkte til avfallsmottak.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

~~Garasjelegget har drenerende asfaltdekke som må holdes mest mulig fri for sand og smuss. Det er derfor ikke tillatt å vaske biler eller annet utstyr inne i garasjelegget.~~

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

~~Utenfor bygget kan beboere og gjester bare parkere på oppmerkede plasser. Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eier egen tildelt garasje plass eller er tildelt annen egen parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen utendørs benyttes. Kjøring og parkering på ~~gårdsplassen eller gang og sykkelveger~~ andre deler av utearealene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.~~

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert melding med erklæring om dyrehold sendes til styret ved anskaffelse.

Meldingen skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til ~~generalforsamling/årsmøtet sameiermøtet~~.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

~~I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.~~

~~Større blomsterkrukker, møbler, sykler eller annet som kan hindre effektiv evakuering må ikke plasseres i trapperommet eller andre rømningsveier.~~

~~Røykvarslere som er tilkopleet felles brannsentral skal ikke demonteres eller blokkeres. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må skal testes fra tid til annen minst årlig og beboerne plikter å gi serviceperson adgang for dette formålet.~~

~~Den branntekniske dokumentasjonen for bygget krever at det skal finnes minst 1 brannslukkingsapparat av type ABC, størrelse minst 6 kg med effektivitetsklasse minst 21A (anbefalt minst 43A) i hver leilighet.~~

Brannslukkingsapparatet skal inspiseres av godkjent serviceperson hvert 5. år og sendes til servicefirma for ettersyn hvert 10. år. Beboerne plikter å følge sameiets plan for slike tilsyn. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til ~~vaktmester~~/styret i sameiet. ~~For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.~~

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner kapittel ~~V~~ **IV**.

Melding om dyrehold

Undertegnede melder herved om anskaffelse av
(dyr og rase)

.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på sameiets område, og at dyr ikke skal tas inn i heisen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som ~~sameiermøtet~~ årsmøtet måtte finne nødvendig å vedta.

Ålgård den

.....
underskrift

Fiolveien 52, leilighet nr
adresse

ORDENSREGLER FOR
Sameiet Solbakkane LB4
Fiolveien 52, 4330 Ålgård

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 6. november 2014.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00.
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer, garasjelegget eller andre fellesarealer. Alt avfall skal leveres i miljøstasjonen i Fiolveien eller direkte til avfallsmottak.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Dyr skal ikke tas inn i heisen. Dyrehår trekkes inn i drivverket og skaper tekniske problemer. Luftstrømmen i heisen hvirvler opp dyrehårene og det utsetter personer med allergier for øket risiko.

Dyr skal forhindres fra å urinere ved inngangspartiet og på byggets yttervegger.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som er tildelt garasjeplass eller annen egen parkeringsplass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplassen eller gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Signert melding med erklæring om dyrehold sendes til styret ved anskaffelse.

Meldingen skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøtet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i sameiet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner kapittel IV.

Melding om dyrehold

Undertegnede melder herved om anskaffelse av
(dyr og rase)
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på sameiets område, og at dyr ikke skal tas inn i heisen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som sameiermøtet måtte finne nødvendig å vedta.

Ålgård den

.....
underskrift

Fiolveien 52, leilighet nr
adresse

