

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 vedtak om seksjonering 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 garasjeplassene 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

2-3-1 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.

2-3-2 Det skal være installert felles vannmåler på hovedvannledningen i bygget, med måling av totalforbruket for alle seksjoner samt fellesområdene. Styret er ansvarlig for periodisk avlesing og rapportering av forbruket til kommunen.

2-3-3 Uttak av strøm i fellesarealene, som beskrevet i punkt 2-2-2 eller til annet privat formål, eller andre former for personlig båndlegging av ressurser eller arealer som er beregnet på felles drift, kan bare skje etter en på forhånd inngått skriftlig avtale mellom vedkommende seksjonseier og sameiet.

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 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 ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseierne skal bytte filter i eget ventilasjonssystem i samsvar med sameiets plan for felles innkjøp og utskifting av slike filtre.

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 ventilasjonssentral med tilhørende ventilasjonskanaler, fordelings-skap og -rør til vannbåren varme og forbruksvann, varmtvannsradiator, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, brannslukkingsapparat 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 oppsteking, 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.

4-1-4 En seksjonseier kan glasse inn et areal på egen balkong eller veranda for egen kostnad. Det innglassede arealet kan ikke overstige 10 m² uten etter skriftlig forhånds-godkjenning fra sameiets styre. Utførende firma skal søke forhånds-godkjenning fra kommunen. Metalldele skal ha tilnærmet samme gråfarge som fasadeplatene (NCS S7500-N) mens trekonstruksjoner skal lages av royalimpregnerert trevirke med farge RY.20 okergul. Det innglassede arealet kan ikke tilknyttes

sameiets originale felles varmeanlegg. Slokke-evnen til originalmonterte vanntåkedyser over balkongen / terrassen skal ikke begrenses. Glassveggene skal kunne åpnes innenfra slik at personer kan reddes ut ved brann eller annen alvorlig hendelse. Det originale rekkverket skal beholdes uendret, og innglassingen skal monteres på innsiden av eller oppå rekkverket. Alle deler av innglassingen som ligger innenfor eller oppå det originale rekkverket skal vedlikeholdes av seksjonseier for seksjonseiers kostnad.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen.

4-1-5 Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

4-1-6 Seksjonseierne er erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonslovens § 34.

4-1-7 Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har eier av den seksjonen der skaden oppstår plikt til å refundere sameiets egenandel.

Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes av bygningsforsikringen. Ved dekning av skade på innglassings-konstruksjonen i en seksjon skal egenandelen betales av seksjonens eier.

4-1-8 Før det gjennomføres noen tiltak i en bolig plikter seksjonseier å gjøre seg kjent med de tekniske opplysninger, anbefalinger og instruksjoner som finnes i sameiets nettsider og i HMS-håndboken, og også FDV-opplysninger / datablad fra produsent når det er relevant. Dersom tiltak blir gjennomført uten hensyn til eller i konflikt med noen av disse opplysningene, vil det bli å betrakte som uaktsomhet ved en eventuell skadesak.

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 fordelingsskap, og felles varmtvannsberedere med røropplegg frem til boligens fordelingsskap.

4-2-2 Sameiet skal holde ved like felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsavløp til tak og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. 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, bortsett fra ettermonterte bygningsdeler som inngår i innglassing av balkonger / terrasser. Sameiet skal ha ansvaret for felles innkjøp og koordinere utskiftingen av filter til alle seksjonenes ventilasjonssystem.

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. Vegger, tak og gulv som inngår i innglassings-konstruksjonen på en balkong / terrasse skal unntas fra sameiets vedlikeholdsplikt.

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 uødig 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. Kommunale vann- og avløpsavgifter for forbruk målt med felles vannmåler skal inngå i eiendommens kostnader og fordeles etter sameiebrøken.

5-1-2 Dersom et innglasset areal overstiger 10 m² skal seksjonens sameierbrøk økes med dette arealet i sameiets regnskapssystem og som grunnlag for alle disposisjoner med betydning for fellesøkonomien.

5-1-3 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-1-4 Som tillegg til akontobeløpet kan regnskapsfører kreve inn betaling for felles leveranser av Internett/TV-tjenester eller andre faste ordninger som er godkjent av årsmøtet, der kostnaden skal fordeles likt per seksjon. På samme måte kan regnskapsfører også kreve inn betaling som er definert i individuelle avtaler inngått i samsvar med punkt 2-3-3.

5-2 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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. 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 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 seksjonseierne utad. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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 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 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 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 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 at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

8-7-6 Følgende beslutninger krever 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.