

Sameiet KnaZen – VEDTEKTER 2017

VEDTEKTER

m/tilhørende regler fastsatt i lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31¹
for

Sameiet KnaZen

Innhold:

§ 1.	Sameiet og eiendommen	2
§ 2.	Formål	2
§ 3.	Sameiermøtet	2
§ 4.	Sameiestyret	4
§ 5.	Forretningsfører	6
§ 6.	Revisor	6
§ 7.	Valgkomite	7
§ 8.	Bruken av bolig og fellesarealer	7
§ 9.	Overdragelse og bortleie	8
§ 10.	Fordeling av felleskostnader og inntekter	8
§ 11.	Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»	9
§ 12.	Á konto oppgjør og sikringsfond	10
§ 13.	Tvister	10

¹ Loven siteres der sameiet har gitt sin positive tilslutning. På punkter der loven ikke er sitert vil den allikevel gjelde så langt sameievedtektene ikke leder til annen løsning. På punkter der vedtektene bør leses på bakgrunn av lovens regler, er dette markert med en henvisning i parantes, eventuelt av vedtektsforslaget er søkt tilpasset ut fra lovens bakgrunnsregel. På noen punkter kan loven ikke fravikes ved avtale/vedtekter. Det fremgår av vedtektene der dette er aktuelt.

§ 1. Sameiet og eiendommen

Sameiets navn er Sameiet KnaZen. Dets ansvarsform er proratarisk, dvs. hver sameier hefter for felles gjeld utad og innad (regress) forholdsmessig etter sin andel (brøk) i sameiet, jfr lov om eierseksjoner 23.5.1997 nr 31 § 24 (eierseksjl).

Eiendommen, gnr. 188 bnr. 769 i Lindås Kommune nr. 1263 ligger i sameie mellom eierne (heretter «sameierne») av de eierseksjoner («boliger») som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver bolig er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse - med 40 enheter nummerert fra 1 til 40. Andelen brukes ved utøvelse av stemmerett (d v s én stemme pr bolig) når det ikke fremgår at stemmen er beregnet ut fra leilighetens areal eller på annen måte.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer og omfattes av sameieloven 1965. Når ikke annet fremgår av disse vedtekter eller av eierseksjonsloven 1997.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles bo-interesser innad og utad samt gi regler om ordning av sameiernes forhold innbyrdes. Sameierne forplikter seg til å rette seg lojalt etter sameiets vedtekter og gyldige beslutninger som gjøres i sameiets lovlige organer. Trivsel og godt naboskap er en ledetråd for sameiets løpende drift. Sameiet skal ikke unødig samlet eller ved sine sameiere provosere dårlig naboskap til omgivelsene.

§ 3. Sameiermøtet²

§ 3-1

Sameiermøtet er sameiets *øverste organ*.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler 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 (annet enn salg av egen andel), 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 eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 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.

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.

§ 3-2

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen til sameiermøtet skal skje med minst åtte dager og høyst en måneds varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. På ordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-3

Ekstraordinært sameiermøte kan når det er tvingende nødvendig avholdes hvis saken ikke bør utsettes til neste ordinære møte. I tvilstilfelle skal ekstraordinært sameiermøte holdes når minst 1 av styrets medlemmer krever det eller minst fire sameiere krever det. I begge tilfelle skal det i innkallingen oppgis hvilken sak eller hvilke saker som ønskes behandlet og hvorfor det anses nødvendig med ekstraordinært sameiermøte. Innkalling skjer med samme frist som etter § 3-2. På ekstraordinært sameiermøte kan det ikke fattes vedtak i andre saker enn de som er omtalt i innkallelsen.

§ 3-4

Enhver sameier har rett til å ta med seg en *rådgiver* til sameiermøtet. Rådgiveren har talerett men ikke stemmerett med mindre han dokumenterer fullmakt fra den sameier som han bistår. Ektefelle/samboer (i husstanden) regnes ikke som rådgiver og kan representere medektefelle eller samboer med sameierett ved avstemning når styret ikke er varslet om annet.

§ 3-5

Ved *avstemming på* sameiermøte teller stemmer for fremmøtte sameiere eller for sameiere som har avgitt betryggende forhåndsstemme eller som er representert ved ektefelle eller fullmektig. Ved fullmakt kan det kreves rimelig dokumentasjon for fullmakten. Det kan beslutes skriftlig (hemmelig) valg med vanlig rutine for betryggende opptelling av stemmer.

§ 3-6

Forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Også andre kan opptre på sameiermøtet etter styrets innkalling i saker der dette er hensiktsmessig når ikke sameiermøtet motsetter seg det.

§ 3-7

Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes til alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 3-8

Under forhandlinger på sameiermøter iakttas vanlige regler for forretningsorden og møtedisiplin. Møteleder skal i rimelig grad klargjøre voteringstema og sørge for at motstridende oppfatninger blir tilkjennegitt under møtet. Møteleder kan styre debatten og i rimelig grad begrense tid anvendt på enkeltsaker ut fra sakens antatte viktighet sett i lys av tidsforbruk. Sameiere som ikke mener seg rettferdig eller rimelig behandlet må godta møteledelsen, men kan i likhet med fraksjoner eller mindretall kreve ført til protokolls hvilke innvendinger man har mot en fattet beslutning eller dens begrunnelse (formuleres skriftlig av vedkommende og vedlegges møtereferatet). Saker som er avgjort i én retning kan tas opp i senere møter på fritt grunnlag etter regler fastsatt i disse vedtekter.

§ 4. Sameiestyret

§ 4-1

(Tilpasning av eierseksjl § 38)

Styret skal ha minimum *tre medlemmer* valgt av og blant sameierne. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene i sameiemøtet. Styrelederen velges særskilt og på samme måte. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer ved gjenvalg, se § 7.

§ 4-2

Styret skal i samarbeid med forretningsfører sørge for *løpende saker i sameiet, herunder vedlikehold, drift og forsikring av eiendommen* og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret arbeidet for god trivsel både innen sameiet og i forholdet til sameiets omgivelser. Styret tar opp saker av felles interesse i forhold til offentlige myndigheter, men plikter ikke å gi råd og veiledning i det som vedrører den enkelte sameiers anliggender når slikt ikke gjelder fellesskapet.

§ 4-3

Styret gjennomfører sameiermøtets vedtak og treffer alle løpende beslutninger som ikke i lov eller i disse vedtekter er lagt til andre organer, herunder forsvarlig økonomistyring i samråd med forretningsfører,

§ 4-4

Styret *forbereder saker for sameiermøtet.*

§ 4-5

Styret kan nedsette *komiteer og utvalg* innen sameiet ut fra løpende behov.

§ 4-6

Styreverv lønnes iht. vedtatt budsjett på sameiemøte. I tillegg dekkes dokumenterte utlegg til sameiet.

§ 4-7

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte *så ofte som nødvendig*. Et styremedlem eller forretningsføreren kan *kræve* at styret sammenkalles. Styret er *vedtaksført* når minst 50% av medlemmene i styret er tilstede. Styrevedtak fattes med *vanlig flertall*.

§ 4-8

Styremøtene *refereres* og styreleder har ansvar for arkivering og tilgjengelighet for styrets møtetreferater. Styremøtetreferatene kan på anmodning fra enhver sameier gjøres tilgjengelig for sameierne.

§ 4-9

Styret *representerer* sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. *Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.*

§ 4-10

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte til ordinær behandling. Styret meddeles ansvarsfrihet når regnskapet for foregående år er godkjent av sameiermøtet.

§ 4-11

Styreleder tjenestegjør i *ett år*. Styremedlem tjenestegjør i *to år*, men fratrer ved eventuell opphør av status som sameier. *Gjenvalg* kan foretas av styreleder og styremedlemmer uten periodebegrensning, men ikke mot styremedlemmets eller styreleders ønske.

§ 4-12

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall som nevnt ovenfor vedta at styreleder eller *medlem* av styret skal *trekke seg*, eventuelt at *hele styret* skal trekke seg.

§ 5. Forretningsfører

§ 5-1

Sameiermøtet treffer avgjørelse om *valg av forretningsfører*. Styret utøver i den løpende drift instruksjonsmyndighet, forhandler om oppdrag og oppdragsvilkår, fører tilsyn med og treffer tiltak for å si opp forretningsfører i påkrevet tilfelle. Styret kan engasjere midlertidig forretningsfører når sameiermøtevedtak ikke kan avventes.

§ 5-2

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Forretningsfører er underlagt styrets instruksjonsmyndighet. I løpende driftssaker vedrørende forvaltning og vedlikehold disponerer forretningsføreren på sameiets vegne ved kontraktsinngåelse, anvisninger og utbetalinger.

§ 5-3

I viktige saker skal styrets samtykke så vidt mulig innhentes før beslutning gjøres eller tiltak iverksettes.

§ 5-4

Forretningsfører kan kalles inn til styremøter, men fratrer ved styrebehandling av saker som vedrører interessekonflikter mellom sameiet og forretningsfører.

§ 6. Revisor

§ 6-1

Sameieregnskapet revideres av revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.³

§ 6-2

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 7. Valgkomite

Sameiermøtet velger valgkomité som utarbeider forslag til valg av styreleder styremedlemmer til ordinært sameiermøte.

§ 8. Bruken av bolig og fellesarealer

§ 8-1

Eierseksjl § 19:

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(UFRAVIKELIG:)

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.

§ 8-2

En eller flere av sameierne kan ved bestemmelse i vedtektene gis *enerett* til å bruke bestemte deler av fellesarealene for nærmere bestemt tidsrom. Slike enerettsbestemmelser skal være gjort kjent gjennom vedtektene eller som bilag til eventuelle husordensregler. Innendørs *biloppstillingsplasser* i anlegget er seksjonert sammen med seksjonen og tildelt plass/plasser gir enerett til bruk og disponering, herunder utleie og overføring av bruksrett, bare innen sameiet. Bruksrett til biloppstillingsplass kan ikke ved salg skilles fra den seksjon bruksretten er knyttet. For *boder* i anlegget gjelder tilsvarende for de respektive seksjoner.

§ 8-3

Eierseksjonslovens § 19 tredje ledd: **Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.** Slike skal være rimelige og balansere sameiernes eierinteresse i på den ene side å utnytte eiendommen til sitt eksklusive bruk mot hensynet til med-sameiere, fellesskapet og hensyn til ro og fred på den annen. Ved gjentatte brudd på lovlig fastsatte husordensregler kan styret - etter å ha varslet vedkommende på tilbørlig måte - treffe lovlige tiltak så langt som nødvendig for å gjenopprette orden, herunder iverksette tiltak for vedkommende sameiers regning. De enkelte sameiere bør i nabo tvister innen sameiet søke å løse saken i minnelighet, men har krav på rimelig bistand fra styret eller sameiermøtet dersom saken ikke kan løses på minnelig måte og den vedrører fellesskapet og sameiets allmene behov for ro, orden og fred. Sameiet tilstreber så langt som mulig å løse sine interne stridigheter i minnelighet, noe begge eller alle parter lojalt vil etterstrebe.

§ 8.4

Markiser, parabolantenne, glassoverbygg på terrasse og andre elementer som kan endre byggets karakter, skal kun settes opp ifølge felles regler vedtatt av sameiemøte (etter at byggets arkitekt har uttalt seg og kommet med forslag).

§ 9. Overdragelse og bortleie⁴

(deler av men ikke hele) eierseksjl § 22:

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Overdragelse eller bortleie for lengre tidsrom (ut over 6 mnd) skal meldes skriftlig til sameiestyret eller sameiets forretningsfører.

§ 10. Fordeling av felleskostnader og inntekter

§ 10-1 Eierseksjl § 23:

Nødvendige eller lovlig besluttede kostnader ved driften av **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.**

§ 10-2

Der disse vedtekter refererer til «sameiebrøk», menes et forholdstall basert på boligareal for vedkommende seksjon. Der disse vedtektene refererer til andelsbrøk, menes en andel av totalt 40 andeler.

§ 10-3

Utgifter til uteareal som utelukkende eller for en vesentlig del bare vedrører og begunstiger tilstøtende bolig(er) belastes vedkommende bolig(er) og det tilstrebes å gi slike boliger eksklusiv bruksrett tilsvarende. Utearealer som ved beslutning arrangeres som lekeplass for barn anses som fellesareal ut fra hensyn til barnebarn, besøkende slekt og familie osv.

§ 10-4

Det kan også i sameiermøte ut fra en vurdering av rimelighet vedtas at en eller flere sameiere skal fritas fra fellesutgifter når det ansees som åpenbart at det gjelder en utgift som ikke vedrører vedkommende overhodet eller som vedkommende uttrykkelig har frabedt seg å dra nytte av. Dette skal uttrykkes i eller som vedlegg til vedtektene og er knyttet til vedkommende sameier så lenge han bor i leiligheten. Slikt vedtak bør fattes i forbindelse med iverksettelse av og bevilgning til vedkommende tiltak.

§ 10-7

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt foran.

§ 11. Løpende dekning av fellesutgifter - «husleie»

§ 11-1

Sameiemøtet fastsetter i for hvert år med virkning for første kalender måned etter avholdt sameiermøte en basis á konto «husleie» basert på forventede løpende utgifter i kommende år og fordelt på sameiere som et likt beløp etter andel og sameiebrøk. Administrasjon av husleie, herunder girorutiner og varsel, foretas av forretningsfører, om nødvendig i samråd med styret.

§ 11-2

«Husleien» avregnes månedlig og innbetales på konto som oppgis av forretningsfører. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til renter etter lov 17.12.1976 nr 100. Husleien er sikret med lovbestemt pant i boligen, jfr nærmere eierseksjl § 25 (med fet skrift i det følgende):

§ 11-3

- a. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
- b. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.
- c. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.
- d. Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 11-4

Med henvisning til tredje ledd fastsettes at panteretten omfatter skyldig husleie *uten tids- eller beløpsbegrensning*. Sameier med utestående gjeld for fellesutgifter plikter å medvirke ved tinglysning av slik panterett, jfr § 11-5.

§ 11-5

For uoppgjort beløp etter forfall kan det stilles krav om utarbeidelse av *eksigibelt gjeldsbrev* alternativt ordinær *pantobligasjon* med sikkerhet i boligen dersom det er fare for bortfall av panterett etter annet ledd. Ved forsinket betaling treffes tiltak for å sikre at beløpet blir gjort opp, herunder kan det legges til *renter* etter lov 17.12.1976 nr 100. Styret i samråd med forretningsfører forhandler med vedkommende sameier ved slikt betalingsmislighold.

§ 12. Å konto oppgjør og sikringsfond

(Fra) Eierseksjl § 23

A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Sameierne hefter i slikt tilfelle på samme måte som for andre forpliktelser sameiet pådrar seg utad, nemlig i forhold til sameiebrøken (jfr eierseksjl § 24).

§ 13. Tvister

§ 13-1

Ved tvist om tolkning av disse vedtekter eller om andre innbyrdes stridigheter i sameiet, herunder utgiftsfordeling og valg mellom sameiebrøk og arealbrøk, avgjør *forretningsfører* spørsmålet på bindende måte ut fra en tolkning av eierseksjonsl § 23, disse vedtekter og deres formål.

§ 13-2

Avgjørelse etter § 13-1 er ikke til hinder for rettslig etterprøving av spørsmålet, f eks etter eierseksjonsl § 23 annet ledd som er til hinder for å fravike fordelingsregelen ut over det som følger av lovens § 23 første ledd, slik dette er uttrykt foran, jfr motsetningsvis bestemmelsens annet ledd.

SAMEIET KnaZen – VEDTEKTER 2017