

Vedtekter for eierseksjonssameiet Tjørnavegen 1 - 27 – gnr 22 bnr 214 i Meland kommune

Vedtatt i årsmøte for sameiet 09.04.2013

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Tjørnavegen 1 – 27. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.22, bnr.6 i Meland kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseierne er deltagere i sameiet. Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Innenfor de rammene som framgår av vedtektenes § 2, kan sameiemøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sin seksjon, og eiendommen for øvrig.

Fellesarealer må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Hver av sameierne har eksklusiv bruksrett til 1 stk parkeringsplass på fellesareal.

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal framstå med et enhetlig og harmonisk preg fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- Om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres. Dette omfatter ikke takoverbygg over området som i prospektet er kalt "atrium", kroken utenfor skyvedør fra stue. Her kan beboerne fritt bygge/gjennomføre takoverbygg så lenge dette ikke strekker seg lengre ut enn yttervegg i kjøkken.
- Om det skal være adgang til inngjerding av utendørsarealer, og i tilfelle hvordan slik inngjerding skal utformes. Sameiermøtet kan også med alminnelig flertall fastsette om det skal være noe begrensninger ved valg og plassering av planter og annet (f.eks anleggelse av boblebad, basseng, grillhytter, lekehytter m.m.)
- Om det skal være adgang til terrenganordninger, etablering av forstøtningsmurer drenering og lignende av utendørsarealer, og i tilfelle hvordan slike tiltak skal gjennomføres.
- Hvilke farger som skal være på fasader.

- Om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører, vinduer og markiser, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

§ 3 Felleskostnader

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er å betrakte som felleskostnader og fordeles på sameierne etter sameiebrøken jf. Eierseksjonsloven § 23.

Ut over den enkelte sameiers plikt til vedlikehold av egen bruksenhet jf. Eierseksjonsloven § 20, er alt vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt felles sprinkleranlegg, gassanlegg, utebelysning og privat felles pumpekum for kloakk, sameiets ansvar. Ved skade som dekkes av sameiets felles husforsikring, vil sameiet dekke egenandel gjennom innbetalte felleskostnader.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, månedlig eller kvartalsvis, fastsatt av sameiermøtet eller styret til inndekking av sin andel av felleskostnadene samt dekning til vedlikeholdsfond jf. § 4

Sameiet har panterrett i enhver seksjon for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 4 Andelslagets vedtak

Sameiemøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves, ikke-spesifisert, i den månedlige eller kvartalsvise betaling til dekning av fellesutgiftene. Påkostninger eller investeringer som medfører bruk av mer enn 30% av fondets beholdning krever vedtak på sameiemøtet.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

§ 6 Styre

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiemøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7 Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret har herunder, i samsvar med eierseksjonsloven, myndighet til å treffe alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer i loven eller disse vedtektene.

Avgjørelser som tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret kan treffe vedtak når tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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.

§ 8 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år den 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst én av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Budsjett for kommende år og regnskapet for foregående år (§ 44)
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 6.

§ 10 Møteledelse og avstemming

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle sakene med alminnelig, simpelt, flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 11 Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet framgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet samtykker i det.

Styrelederen plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Dersom sameiet har vedtatt at sameiet skal ha forretningsfører plikter også denne å delta på sameiermøtet. Revisor og en representant ekstra fra hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over de sakene som behandles og alle vedtakene som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor dersom eierseksjonsloven krever dette. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til god regnskapsskikk for eierseksjonssameier

§ 13 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for forretningsføreren, fastsette lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at forretningsføreren oppfyller sine plikter, og å si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelsen eller engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke kan overstige seks (6) måneder. Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtalen om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem (5) år om gangen.

§ 14 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks (6) måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 Fravikelse

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er en sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Tilbygg eller påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegges spørsmålet til avgjørelse.

§ 17 Endring av vedtektene

Endringer av vedtektene i sameiet kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 18 Habilitet for sameiermøtet og styret

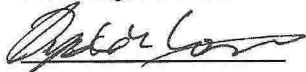
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtrødende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 19 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven. Dersom vedtektene strider mot eierseksjonsloven gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven med mindre den aktielle bestemmelse i eierseksjonsloven er fravikelig jf eierseksjonsloven § 4.

Frekhaug, 09.04.2013



Øystein Lossius
Styreleder



Anne Louise Visnes
Styremedlem



Monica Aksnes
Styremedlem