

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SJØHAGEN

Vedtatt i årsmøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### § 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Sjøhagen (heretter Sameiet) og omfatter gnr196 bnr 30 i Alver kommune.

Sameiet består av 10 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dette fremkommer i seksjoneringsbegjæringen.

### § 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering på eiendommen er fordelt som vist på kartskisse som er vedlegg til vedtektene.

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som eier en slik plass, og ikke har behov for denne, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til den som gjennom denne bytteretten må gi fra seg sin plass.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmede.

### **Eksklusive rettigheter til deler av fellesarealet:**

Alle seksjonene skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene i henhold til overstående er vist med skravering på tegning som gjelder som del av disse vedtektene.

Ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

Overnevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert. Etter dette kan sameiet vedta at det skal gjelde for nye 30 år.

## **§ 3 – Vedlikehold**

### **Seksjonseierens ansvar:**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

For alle boligene gjelder følgende: Seksjonseieren har selv ansvar for innvendig vedlikehold. Utvendig har hvert hus felles vedlikeholdsansvar for hvert sitt hus. For vann- og avløpsledninger regnes den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

### **Sameiets ansvar:**

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

#### **Pumpestasjon:**

På eiendommen står det et pumpeanlegg for vann og avløp. Dette anlegget betjener både denne eiendommen og naboeiendommer. Alle som er tilkoblet anlegget har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold. Det er styret av Sjøhagen som er eiere og har hovedansvaret for den daglige driften og vedlikeholdet samt å inkludere naboeiendommene i dette.

Det er rom for at flere eiendommer kan koble seg på anlegget. Pr i dag er det 18 tilkoblede enheter til anlegget som har en maks kapasitet på totalt 25 enheter. Det vil si 7 ledige. Fremtidige eiendommer som slutter seg til anlegget blir solidariske ansvarlige for driftskostnader, vedlikeholdskostnader og renoveringskostnader på lik linje med eksisterende eiendommer.

Ved fremtidige tilkoblinger til anlegget skal tilkobleren betale en tilkoblingsavgift til MAJO Eigedom AS, orgnr 986 462 929. Dette for å dekke inn kostnadene de har hatt med å etablere anlegget. MAJO Eigedom AS forrang på gratis tilknytning til anlegget. (Denne retten kan transporteres). Styret kan ikke nekte MAJO Eigedom AS å tilknytte flere eiendommer til anlegget. Styret kan derimot ta stilling til om andre aktører skal få lov til å tilknytte seg anlegget. Ved nye tilkoblinger til anlegget skal det innhentes godkjenning fra MAJO Eigedom AS.

#### **§ 4 – Bygningsmessige arbeider**

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **§ 5 - Skader – forsikring**

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for egen innboforsikring.

Hver og en av seksjonene tegner huseierforsikring hver for seg, så fremt det er godtatt fra forsikringsselskapet at det tegnes separate forsikringer.

#### **§ 6 – Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

### **§ 7 – Forretningsfører - Revisor**

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

### **§ 8- Årsmøte**

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av styre
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

### **§ 9 – Styret**

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre styremedlemmer. Det skal være en representant fra hvert hus.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det skal føres protokoll fra styremøtene.

### **§ 10 – Endring av vedtektene**

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 6/10 deler av de avgitte stemmene.

### **§ 11 – Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget 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 måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

### **§ 12 – Husordensregler**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

### **§ 13 – Mindretallsvern**

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

#### **§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter**

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

**Sted/dato:**.....

.....

Styrets leder

.....

Styremedlem