

**SAMEIEVEDTEKTER
FOR
HAMANGSKOGEN BOLIGSAMEIE**

(Vedtatt på konstituerende sameiemøte 11. desember 1986)
(Endret på ordinært sameiemøte 12.03.91, 23.03.92, 11.11.96, 18.03.98 og 01.04.04)

**§ 1
Innledning**

Eiendommen, gnr. 83, bnr. 176 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. januar 1986 delt opp i 246 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, er bindende for sameierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 23 mai 1997 nr.31.

**§ 2
Seksjon**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

**§ 3
Disposisjon over seksjon**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4

Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner som sameiet kan foreta for å ivareta sameiets felles interesser.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

§ 6

Forandringer i boligen, antenne, markise m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen som medfører ulemper for de øvrige sameierne, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Styret kan ikke nekte forandringer uten saklig grunn.

§ 7

Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 8 **Fellesutgifter/Fellesinntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale à kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50 % fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 **Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av samei møte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 10 **Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av samei møtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

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 sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samt gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §26.

§ 11 **Sameiemøte**

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf Esl §33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styre og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5% av årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 38 sjette ledd, 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 12 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med like mange varamenn. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner, § 30, 3. ledd og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf Esl § 43, 1.ledd.

§ 13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører.

Forretningsførerkontrakt som opprettes mellom sameiet og forretningsfører, skal være oppsigelig med minst seks måneders varsel til fratreden ved årsskiftet.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Han/Hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, pkt. 14, 3. ledd.

§ 14

Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett. Videre forbeholder sameiet seg en panterett med kr. 10.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter. Denne panterett har opptrinnsrett.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 15

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§ 16

Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan boligsameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten Husbankens samtykke.

§ 17

Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.