

VEDTEKTER
For
Grasholmstranda sameie

**Vedtatt på ordinært sameiermøte den 13.04.2005,
22.04.2013 sist endret 09.10.2018**

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Sameierne har også en eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, garasjeplass, bod og terrasser som tilhører vedkommende seksjon. I tillegg vil sameierne ha eksklusiv bruksrett til areal som etter seksjonbegjæringen tillegges seksjonen.

Seksjonen skal kun benyttes til bolig. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Fellesareal som ikke er tilknyttet noen sameierandel, kan sameiermøtet ved søknad, gi sameier midlertidig enerett. Midlertidig enerett kan være gyldig til sameiermøtet tilbakekaller tillatelsen f.eks ifm vedlikehold eller av andre årsaker. Fellesareal kan være områder i tilknytning til terrasser, inngangsparti, svalgang o.l.

Hvis søknader ikke er iverksatt innen 2 år, må det søkes på ny.

Sameier som har fått sameiermøtets/styrets godkjenning til å disponere fellesareal tilknyttet egen leilighet, disponerer dette til annet blir bestemt av sameiermøtet. Se vedlikeholdsansvar §5-3.

Mindre utvendige forandringer av bygningsfasader eller på eiendommen for øvrig. Så som oppsetting av markiser, antenner, levegger, gjerder og lignende skal godkjennes av styret. Se også § 3-5 b.

Fasadeendringer som vinduer, dører, innglassing av terrasser/balkonger må godkjennes av sameiermøtet. Godkjenning må også foretas av kommune. Se også § 3-5 a.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4. Eierandel kan ikke skilles fra seksjonen.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

Likevel kan staten, fylkeskommune og kommune, samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, erverve flere seksjoner og minimum 10 % i bygninger som består av minst fem seksjoner (jfr. §22 i lov om eierseksjoner).

§ 2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon og leietaker må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det. Ved overdragelse gjelder ingen forkjøps- eller innløsningsretter. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrager å gjøre ny eier kjent med sameiets vedtekter, ordensregler og eventuelle rundskriv vedr. eiendommen.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp (jfr. Eierseksjonsloven §25).

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 6 uker. Innkallingen skal angi dato for sameiermøtet, samt dato når forslag som skal behandles på møtet skal være styret i hende.

Minimum 2 uker før sameiermøtet sendes innkalling med angitt tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 2 ukers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses også å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Godtgjørelse til styret og revisor
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmereglene – ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til 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 bruksenhet,
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endringer 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 i lov om eierseksjoner,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET M.V

§ 4-1 Styrets sammenslutning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av 5 medlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder som skal velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder. Styret velger/oppnevner en representant til styret i Pinå Båthavn.

Leder og styremedlemmer har en tjenestetid på to år og varamedlemmers tjenestetid er ett år om ikke annet blir bestemt ved valget. Sameiermøtet kan oppnevne valgkomite.

§ 4-2 Styres virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær, av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende, jfr. også §5-3.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmereglene – ugildhet

Vedtaket treffes når et flertall av styret stemmer for vedtaket. Styremedlem eller foretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter

Ugifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten. Således skal heisutgifter kun belastes de seksjoner som har tilgang til heis. Dette gjelder husrekke 10-16 og 17-25.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten innvendig forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette gjelder også innvendig vedlikehold av dører inkl. låser og vinduer og utvendige innretninger som sameier selv har satt opp, etc. jfr. § 5-3.

Innvendig bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende innvendig vedlikehold fra den enkeltes sameiers side kan styret uten varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av bygninger og fellesarealer er sameiets ansvar. Nødvendig utskifting av dører og vinduer er sameiets ansvar. Jfr. § 5-2. Er dører/vinduer montert ifm. Fasadeendring beskrevet av sameier, må sameier påse nødvendig vedlikehold og beskjede eventuelle utgifter hvis ikke annet er avtalt. Maling av bygningene skjer etter behov og etter samlet plan for sameiet.

Vedlikehold på oppsatte rammer/glass etc. på balkonger/terrasser som er betalt av sameier har nevnte sameier vedlikeholdsansvar for. Dette gjelder også ved uforutsett skade som nedfall av takpanner eller andre gjenstander. Hvis sameiets forsikring benyttes, må sameier dekke sameiets egenandel.

Tre plattinger (terrasser), heller lagt på fellesareal ved innganger, svalganger o.l og som er bekostet av sameier, har sameier vedlikeholdsansvar for. Skade på treverk, løse og/eller knuste heller o.l bekostes av sameier hvis ikke annet er avtalt.

Hvis plattinger, heller, rammer/glass er til hinder for eventuelt vedlikeholdsarbeid som sameiet må utføre, kan sameiermøtet/styret tilbakeføre arealet til sameiet på ubestemt tid. Eventuelle kostnader må sameier bekoste hvis ikke annet er avtalt.

Eksisterende private hekker skal maksimum være 1,7 meter høye, og til enhver tid være velstelte. Ved mishold av hekk kan styret be vaktmester klippe hekken og belaste eier for kostnadene.

Vedlikeholdsansvaret følger også leiligheten ved salg.

Lader type ZAPTEC kreves for å bruke el-bil anlegget. Eier bekoster selv lader, samt installasjon og tilkobling av denne.

§5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak som opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§5-5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§5-6 Forsikring

Sameiet sørger for å tegne nødvendige forsikringer for eiendommen som skal være fullverdiforsikret. Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

Sameiet dekker egenandel ved bygningsmessige skader. Skyldes skaden beboers uaktsomhet, kan egenandelen kreves dekket av sameier.

Egenandel ved skade på oppsatte rammer/glass etc. på balkonger/terrasser betales av sameier ved benyttelse av sameiets forsikring.

Forsikringen gjelder ikke innboforsikring.

§5-7 Pålegg om salg

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

§5-8 Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§5-9 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

####