

# SAMEIET Aadnøygarden

## VEDTEKTER

Av 05.05.2003

### **§1. Definisjoner**

Sameiet Aadnøygarden består av 39 seksjoner, 36 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, på til sammen 3.810 kvm, av eiendommen gnr. 59, bnr. 1541 i Stavanger kommune, med totalt areal på 3762 kvm.

Eiendommen er regulert til blandet formål: Bolig, forretning og kontor.  
Med seksjon forstås andel av eiendommen hvor eier har enerett til bruk.

Med seksjonens bruksareal forstås det samlede areal som omslutes av seksjonens yttervegger, regnet fra veggens innside, fratrukket sjakter og søyler over 0,5 m<sup>2</sup>.

Med fellesareal forstås eiendommens areal ut over arealet nevnt i tredje ledd.

Med fellesanlegg forstås tekniske innretninger som betjener mer enn en seksjon.

Med felleskostnader forstås kostnader forbundet med drift, vedlikehold og administrasjon av fellesareal og fellesanlegg.

Med sameiebrøk forstås en seksjons bruksareal dividert på det samlede bruksareal for alle seksjonene i sameiet.

Med sameier forstås eier av en seksjon.

### **§2. Formål**

Sameiet Aadnøygarden har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser med hensyn på drift, vedlikehold og administrasjon.

### **§3. Sameierens råderett/plikter**

1. Sameier har full rettslig råderett over egen seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
2. Ved erverv og utleie av seksjon skal dette meldes forretningsfører, eller styret dersom sameiet ikke har forretningsfører, for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse likeledes.
3. Sameier kan benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. De må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
4. Bruk av egen seksjon og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
6. Sameier har ingen rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger uten skriftlig samtykke fra styret. Leietakere i næringsbygg har rett til utvendig skilting.
7. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må heller ikke foretas uten styrets godkjenning.
8. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom en seksjon hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
9. Sameier plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

## **§4. Felleskostnader, heftelsesform og panterett**

1. Felleskostnadene skal i størst mulig grad fordeles mellom bolig- og næringsseksjonene etter hvilken seksjonskategori kostnadene vedrører. Fordelingen besluttes av styret med tilslutning fra samtlige styremedlemmer. Kostnader som ikke lar seg henføre til den enkelte seksjonskategori fordeles i henhold til sameiebrøken.
2. Innenfor den enkelte seksjonskategori skal felleskostnader fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.
3. Styret fastsetter hvert år et a-kontobeløp som forfaller til betaling forskuddsvis hver måned.
4. Sameierene har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet hvor tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **§5. Vedlikehold og vedlikeholdsfond**

### **5.1 Sameierens ansvar**

1. Sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Sameierenes vedlikeholdsansvar for innvendig vann – og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.
2. Sameier plikter å dekke egenandelen etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor sameierenes seksjon, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt.

### **5.2 Sameiets ansvar**

1. Sameiet skal foreta ytre vedlikehold av eiendommen, samt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.
2. Omfanget av vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.
3. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierene skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedsvise betaling til dekning av felleskostnader.
4. Dersom sameier ikke ivaretar sine forpliktelser, og dette er til sjenanse eller skade for sameiet for øvrig, kan sameiet, ved et enstemmig styre, gjennomføre manglende vedlikehold for sameiers regning.

## **§6. Styret**

### **6.1 Styrets organisasjon**

1. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom sameiemøtet ikke bestemmer noe annet. Rullerende valg benyttes ved at maksimum to medlemmer er på valg hvert år. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Et av styremedlemmene, og et av varamedlemmene, skal være valgt blant de tre næringsseksjonene.
2. Styret er vedtaksført når samtlige styremedlemmene er til stede.
3. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. To styremedlemmer kan i fellesskap representere og forplikte sameierene med sine underskrifter i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.
5. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierene på samme måte som styret.

## **6.2 Styrets oppgaver/myndighet**

1. Styret skal eventuelt ansette/engasjere forretningsfører.
2. Styret skal eventuelt gi instruks, fastsette lønn/honorar og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter samt sørge for eventuell oppsigelse.
3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
4. Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.
5. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.
6. Styret skal sørge for at sameiet har statsautorisert eller registrert revisor.
7. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
8. Styret kan pålegge sameier, som til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, å selge sin seksjon.
9. Styret kan kun behandle saker som er angitt i innkallingen.
10. Styret kan fastsette ordensregler.
11. Styret beslutter tiltak etter §5.2 nr. 4
12. Styret skal fastsette et årlig budsjett som bestemmer akontobeløpet etter §4 nr.2

## **6.3 Styrelederens oppgaver**

1. Styreleder sørger for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles.
2. Styreleder leder styremøtene.
3. Styreleder har ansvar for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av sameiemøtets leder og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

## **§7. Sameiemøte**

### **7.1 Generelt**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av sameierene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiemøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen må kunne fremvise en skriftlig og datert fullmakt.

Sameierene skal varsles om tidspunkt for sameiemøte senest seks (6) uker før avholdelsen.

Saker som ønskes behandlet på et sameiemøte skal være forelagt styret senest fire (4) uker før sameiemøtet. Innhold i saken med forslag til vedtak skal være beskrevet.

## 7.2 Innkalling

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierene senest en (1) uke og tidligst to (2) uker før avholdelsen. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre (3) dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste for møtet.

Sameiemøtet kan kun behandle saker som er angitt i innkallingen.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av valgkomite
5. Fastsettelse av styrehonorar.
6. Fastsettelse av revisjonshonorar.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 7.3 Vedtak

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

I sameiemøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon. Eier flere en seksjon sammen må disse skriftlig utnevne en representant.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om;

1. Endring av vedtekter.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiene i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
6. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiene på mer enn fem 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.

Sameiemøtet vedtar med simpelt flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

## **§8 VALGKOMITE**

Sameiet skal ha en valgkomite for boligseksjonene.

Valgkomiteen og dets leder velges av eiere av boligseksjoner på sameiemøtet.

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem

Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år. Varamedlemmet velges for ett år om gangen.

Valgkomiteen skal til det ordinære sameiemøte komme med forslag til styremedlemmer og varamedlem for boligseksjonene, samt til et medlem og varamedlem av valgkomiteen.

Det innkalles til møter i valgkomiteen av komiteens leder, og med to ukers skriftlig varsel.

## **§9. Pålegg om salg, fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks (6) måneder fra pålegget er mottatt.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **§10. Habilitet.**

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiemøte som sameier, fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§11. Diverse**

Alle boligseksjonene har bruksrett til en innvendig garasjeplass og en bod i felles anlegg.

Næringsseksjonene har bruksrett til de resterende plassene.

Gjeste og kundeparkering er på felles biloppstillingsplass utvendig.

Eier av næringsseksjonene har om ønskelig anledning til å resekjonere denne i flere seksjoner. Alle seksjonseierne plikter om nødvendig å medvirke til dette.

Næringsseksjonen har kun tre stemmer. Blir seksjonene delt vil næringsseksjonene ikke få flere stemmer samlet. Blir næringsseksjonene resekjonert til boligseksjoner vil hver seksjon få en stemme.

## **§12. Lov om eierseksjoner.**

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr. 31).