

SAMEIET VESTVÅGEN

VEDTEKTER

AV 2.3.1999, MED ENDRINGER AV 11.3.2003, 30.3.2004 OG 12.3.2019

§ 1 Medlemmer

Gnr.51 bnr. 941 i Stavanger utgjør Sameiet Vestvågen. Sameiet består av 57 seksjoner, og eierne av samtlige seksjoner utgjør Sameiet Vestvågen.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å sikre seksjonseierens interesser og å forestå administrasjon av Sameiets eiendommer. Sameiet skal videre forestå vedlikehold og drift av eiendom og fellesanlegg og håndheve Sameiets vedtekter og regler i henhold til Eierseksjonsloven.

§ 3 Medlemmenes plikter og rettigheter

Alle seksjonseiere har både plikt og rett til å være medlemmer av Sameiet. Seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet og Eierseksjonsloven. Havnereglement og reglement for fellesarealer og garasjeanlegg er en del av vedtektene for Sameiet.

§ 4 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formatet, jfr §2. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten samtykke etter § 19 annet ledd bokstav f.

Bruksenheten kan etter styrets beslutning bestå av andre deler av eiendommen, så som båt- og garasjeplass, boder, terrasser og have mv. (reseksjonering)

Styret i Sameiet skal til enhver tid ha full oversikt over hvem som benytter de forskjellige båt, garasjeplasser og parkeringsplasser i Sameiet, og seksjonseierne er forpliktet til å gi styret de nødvendige opplysninger i den forbindelse.

§ 5 Fellesareal

Det er i området fri ferdsel over eiendommenes fellesarealer. Bilkjøring på Sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealer er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.

§ 6 Sameiets plikter og begrensninger

Medlemmene er gjennom Sameiet i fellesskap ansvarlig for drifts- og vedlikeholdsutgifter, samt nødvendig utbedringsutgifter for alt utvendig arbeid. Sameiet tegner samlet fullverdifsikring for bygninger og anlegg, samt ansvarsforsikring forbundet med ulykker på eiendom og anlegg. Ved partiell eller total skade, samt nødvendige utbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget. Alt ytre vedlikehold, inklusive fellesarealer, parkeringsanlegg, boder på fellesarealer m.v. skal utføres så ofte som det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Medlemmene har alene risikoen og ansvaret for å utbedre skader på vinduer, herunder ramme og glass, og ytterdører, herunder ramme og dørblad, på sin egen seksjon. Dette gjelder også utskifting på grunn av slitasje og elde.

Ved behov for ekstra ytre vedlikehold skal medlemmene gi sameiets styre beskjed umiddelbart, for derved å forebygge større skader.

Sameiet fastsetter fargevalg så vel på bebyggelsen som på markiser m.v. Det er således ikke tilstrekkelig for en sameier å oppnå en eventuell offentlig godkjenning av fargevalg, markiser m.v.

Sameierne har ikke anledning til å bygge på eller bygge ut sine eierseksjoner, og har heller ikke anledning til å sett opp gjerder eller liknende uten godkjenning fra Sameiet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Innvendig vedlikehold og forsikring

Hver sameier har innvendig vedlikeholdsplikt for sin seksjon. Innvendig forandringer er tillatt i den grad det ikke kommer i konflikt med byggerforskriftene. Sameiet kan forlang at mangler blir rettet, dersom disse kan representere en fare for andre leiligheter. Om nødvendig kan Sameiet foreta de nødvendige utbedringer for enkelte sameieres regning.

Medlemmene skal tegne sine egne innboforsikringer hver for seg.

§ 8 Rettslig rådighet

Seksjonseierne har den fulle disposisjons- og råderett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte ved salg eller framleie.

Overføringer/salg eller utleie skal meddeles styret innen 1 måned. Ny bruker skal være innforstått med vedtekter og reglementer som gjelder for området.

Vedtekter for Sameiet Vestvågen forts.

§ 9 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal forvaltes av styret.

§ 10 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 11 Panterett for felleskostnader

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren på dekning av felleskostnader, jfr. §10. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende også av styret.

§ 12 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen eller deler av denne. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter §13. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til kreve seksjonen solgt. Pålegg 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 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven §§4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter Tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mott tvangssalget som ikke klart er grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 13 Fravikelse

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 eller deler av denne etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §12 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 14 Sameiemøtet

Alle sameiere har rett til å delta i Sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i §19 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dat for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet som har fått nødvendig flertall.

§ 15 Innkalling til sameiermøte

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.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Vil det bli foreslått vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §14 fjerde ledd.

§ 16 Ordinært sameiermøte

Det ordinære sameiermøtet skal alltid og uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, behandle styrets årsberetning, behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 17 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal undermøtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp og underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Ved eventuell uenighet om protokolleringen, tillates relevant protokolltilførsel. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 18 Stemmerett

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller so fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§12 og 13.

§ 19 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen. Med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlig ulemper for noen sameier.
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet når det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier.
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, når det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier.
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, og det ikke fører til vesentlig ulemper for noen sameier.
- e. Samtykke til endring 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.
- g. 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 5 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.

§ 20 Vedtekter

Vedtektene kan bare endres på sameiermøtet.

Forpliktelser som følge av sameierforholdet. Og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§ 21 Enstemmighet

Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller i Eierseksjoneringsloven tas avgjørelser ved tilslutning fra alle sameierne. Dersom det kreves enstemmighet, kan dette gjøres skriftlig utenom sameiermøtet.

§ 22 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite.

Valgkomiteen og dets leder velges av sameiemøtet.

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer.

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Vestvågen forts.

§ 23 Styrets beslutningsmyndighet

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

§ 24 Mindretallsvern

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

§ 25 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av fire (4) medlemmer og ett (1) varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to (2) år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet, dog slik at det skal velges to (2) nye styremedlemmer hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i §19 første ledd, vedta å fjerne medlem av styret.

§ 26 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Vedtekter for Sameiet Vestvågen forts.

§ 27 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vanlig vedlikehold og forvaltning av eiendommen og ellers ivareta sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter, reglementer og vedtak i sameiermøte.

Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Styret skal sørge for at Sameiets vedtektfestede forsikringer er i kraft til enhver tid.

Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/sameiere av andre eiendommer på Grasholmen

Styret har rett til å gjennomføre reseksjoneringsvedtak iht. §4 når det foreligger skriftlig samtykke fra alle de som har pant i de seksjonene det gjelder.

Styret skal sørge for at Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

Styret har rett til å inngå avtaler om vedlikehold og tilsyn av sameiets eiendom, men skal ikke inngå avtaler hvor Sameiet blir arbeidsgiver.

§ 28 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn fem år.

§ 29 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Vedtekter for Sameiet Vestvågen forts.

§ 30 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 3 eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 1 styremedlem for enkeltkontrakter opp til kr 10.000. Dersom dette beløpet skal overskrides, kreves minst 3 styremedlemmers underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styre.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor vil stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

§ 31 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapsoversikt for foregående kalenderår samt budsjett for inneværende år skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13 mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v.

§ 32 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet med flertall som nevnt i §19 første ledd. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

Bestemmelsene i lov 14 mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt de passer.

§ 33 Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft med virkning fra 01.01.97. I den utstrekning det er motstrid mellom vedtektene og ufravikelig lovgivning, gjelder Eierseksjonsloven.