

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**HAMNEGATA 5 SAMEIGE**

**KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL**

**§ 1-1 Namn**

Sameiget sitt namn er Hamnegata 5 Sameige. Sameiget består av 17 bustadseksjonar og 1 samleseksjon næring av eigedomen gnr. 202 , bnr. 38 i Flora kommune i medhald av seksjonskrav datert ..... og tinglyst den .....

**§ 1-2 Føremål**

Føremålet med sameiget er å:

1. Ivareta drifta av sameiget.
2. Administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om ei sak er av felles interesse, vert spørsmålet avgjort med vanleg fleirtal på sameigarmøtet.

**KAP. 2 RÅDERETT**

**§ 2-1 Fysisk råderett**

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meinte til eller vanleg brukte til.

Det er eigar av samleseksjon næring som til ei kvar tid er ansvarleg for at desse seksjonane ikkje nyttar fellesareal på tak 5. etasje.

Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

**§ 2-2 Rettsleg råderett**

Den einskilde sameigar rår som ein eigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, herunder rett til overdraging, utleige og pantsetting, sjå likevel § 2-4.

**§ 2-3 Felleskostnader**

Kostnader med eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken. Den einskilde sameigar skal innbetale à konto beløp etter vedtak i styret eller sameigemøtet. Det kan fastsettast at det også skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond.

**§ 2-4 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar**

Overdraging av seksjon og utleige av seksjon må meldast til styret for godkjenning.

Godkjenning kan berre nektast i det einskilde tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det.

### **§ 2-5 Sameiget sin panterett i den einskilde seksjon**

Sameiget har for krav mot sameigaren, som følgjer av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som tilsvarar grunnbeløpet i folketrygda , jf. Eigarseksjonslova § 25.

## **KAP. 3 SAMEIGARMØTET**

### **§ 3-1 Ordinært sameigarmøte - mandat og innkalling**

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming på sameigarmøtet.

Styret innkallar skriftleg til ordinært sameigarmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følgje styret si årsmelding med revidert rekneskap.

For at forslaget som krev to tredjedels fleirtal eller meir skal kunne handsamast på sameigarmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

### **§ 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte**

Ekstraordinært sameigarmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar skriftleg krev det og samstundes oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

Styret innkallar skriftleg til ekstraordinært sameigarmøte med minst 8 og høgst 20 dagars varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameigarmøtet innkallast med ein frist på 3 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere skildra for at desse skal kunne handsamast.

### **§ 3-3 Stemmerett - fullmakt**

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande sameigarmøte med mindre det framgår at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

### **§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameigarmøtet skal desse sakene handsamast:

1. Årsmelding frå styret.
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Budsjett.
4. Godtgjersle til styret og revisor.
5. Val
6. Andre saker som er nemnde i innkallinga.

Det ekstraordinære sameigarmøtet skal kun handsame saker som er nemnde i innkallinga til møtet.

Sameigarmøtet vert leia av styreleiaren med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiari som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjorde av sameigarmøtet. Protokollen vert lesen opp før avsluttinga av møtet og vert underskriven av møteleiaren og minst ein av sameigarane som er til stades og vald på sameigarmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

### **§ 3-5 Stemmereglar- inhabilitet**

Med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller nedanfor, vert alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal i forhold til gjevne stemmer. Ved stemmelikheit vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomte som etter forholda i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
2. Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar.
3. Sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, herunder seksjon i sameiget som tilhøyrrer eller skal tilhøyrrer sameigarne i fellesskap.
4. Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går ut over vanleg forvaltning.
5. Samtykke til endring av føremål for ei eller fleire brukseiningar frå bustadføremål til anna formål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nemnt i § 12 andre ledd andre punktum i lov om eigarseksjonar.
7. Tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- og bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.
8. Endring av vedtektene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen samt vedtak som medfører vesentlege endringar av sameiget sin karakter krev samtykke frå alle sameigarane.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko stemmegjeving på sameigarmøtet om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

## **KAP. 4 STYRET M.M.**

### **§ 4-1 Styret - samansetting**

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av og mellom sameigarane. Styret skal ha 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmene skal vere leiar. Styreleiaren vert vald særkilt. Styret vel sjølv nestleiar mellom styremedlemmene.

Styremedlemer og varamedlemer tenestegjer i to år. Tenestetida er slutt ved avsluttinga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemene kan attveljast.

#### **§ 4-2 Styret si verksemd**

Styremøtet vert leia av styreleiaren, eller i hans fråvær av nestleiareren.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedommen og elles stå for forvaltning av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gjort i sameigarmøtet.

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring.

Det er styret si oppgåve å tilsette, seie opp og gi forretningsførar avskil. Det også styret si oppgåve å gi instruks for forretningsførar, fastsette godtgjersla hans og føre tilsyn med at han oppfyller pliktene sine.

I saker av felles interesse representerer styret sameigarane og bind dei med underskrift av styreleiaren og eit styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Den skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemene.

#### **§ 4-3 Stemmereglar - inhabilitet**

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av medlemene er til stades. Vedtak vert gjort med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Ved stemmelikheit gjer møteleiaren si stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsførar må ikkje ta del i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har særleg personleg eller økonomisk interesse i.

#### **§ 4-4 Revisor**

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene vedta at sameiget skal ha revisor. Revisor tenestegjer inntil ein annan revisor vert vald av sameigarmøtet.

### **KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR**

#### **§ 5-1 Fellesutgifter**

Utgifter ved eigedommen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, skal fordelast på sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane. Dersom særleg grunnar tilseier det kan kostnadene fordelast etter nytten.

Styret fastset på grunnlag av budsjett à kontobeløp som vert innbetalt på forskot kva månad til dekking av fellesutgiftene.

Manglande betaling av utlikna del av sameiget sine skuldnader etter påkrav er å sjå som vesentleg misleghald og kan gi sameiget rett til å kreve seksjonen seld, jf eigarseksjonslova § 26.

**§ 5-2 Innvendig vedlikehald**

Den einskilde sameigar skal halde brukseininga forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane.

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal føreleggast styret til godkjenning.

Ved manglande indre vedlikehald frå den einskilde sameigar si side kan styret etter varsel gjere det vedlikehald for vedkomande si rekning, som er nødvendig, for å ta vare på eigedomen sin verdi eller avverge ulemper for vedkomande si rekning.

**§ 5-3 Vedlikehald av fellesareal**

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

**§ 5-4 Vedlikehaldsfond**

Sameigarmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Dei beløp seksjonseigarane skal innbetalt til fondet vert innkravd saman med det månadlege å konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

**§ 5-5 Husordensreglar**

Sameigarmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod med dyrehald, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedomen.

**§ 5-6 Pålegg om sal**

Dersom ein sameigar til tross for åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 26.

**§ 5-7 Fråflytting**

Medfører sameigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret kreve fråflytting av seksjonen etter bestemmelsane i tvangsfullføringslova.

**§ 5-8 Eigarseksjonslova**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter.