

VEDTEKTER FOR KLEVEN SAMEIGE

* * *

Vedteke i årsmøte den 28.11.2018 i medhald av lov om eigarseksjonar 16. juni 2017 nr. 65

KAP. 1 NAMN

Sameiget sitt namn er Kleven sameige, gardsnummer 99 og bruksnummer 400 i Naustdal kommune.

Sameiget består av 14 bustadseksjonar og vart oppretta ved krav om seksjonering tinglyst den 18.03.1996.

KAP. 2 RÅDERETT OVER SEKSJONANE

§ 2.1 Avgrensingar i moglegheita til å kjøpe bustadseksjonar

Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 2.2 Rettsleg disposisjonsrett til seksjonseigarane

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsetje og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også hefte på seksjonen servituttar, forkjopsrettar eller andre løysingsrettar og setje i verk andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Styret skal godkjenne ny eigar av seksjon eller leigetakar av seksjon. Styret kan berre nekte slik godkjenning dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Forhold som er nemnde i eigarseksjonslova § 6, er aldri sakleg grunn til å nekte godkjenning.

§ 2.3 Seksjonseigarane sin rett til å bruke brukseininga og fellesareal

Seksjonseigaren har einerett til å bruke brukseininga si. Seksjonseigaren har også rett til å bruke fellesareala til det dei er berekna til eller vanlegvis vert brukte til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda. Tomta og alle delar av bygningsmassen som ikkje etter seksjoneringa vert omfatta av brukseiningane, er fellesareal.

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, leggje opp ladepunkt for elbil og hybridbilar som kan ladast i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre ein sakleg grunn. Ved tilrettelegging av ladepunkt skal seksjonseigaren syte for at straum vert henta frå eige sikringskåp. Eventuelt kan utbygging skje etter samla plan for sameiget.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar vert påførte skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødvendig måte.

Brukseininga kan berre brukast i samsvar med føremålet. Ei endring av bruksføremålet krev reseksjonering.

I bustadsameige kan det fastsetjast i vedtektene at ein eller fleire av seksjonseigarane har einerett til å bruke bestemte delar av fellesareala i inntil tretti år. Sjå eigarseksjonslova § 25 dersom dette er aktuelt.

Det kan ikkje knytast einerett til areal som andre seksjonseigarar treng tilgang til, eller areal som etter plan- og bygningslova er avsett til felles uteopphaldsareal.

§ 2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Ein seksjonseigar kan, med samtykke frå styret, gjennomføre tiltak på fellesareala som er naudsynte på grunn av nedsett funksjonsevne hjå seksjonseigaren eller medlem i husstanden. Styret kan berre nekte å samtykkje dersom det ligg føre sakleg grunn.

§ 2.5 Parkering

Oppmerkte parkeringsplassar høyrer til sameiget. Det er sett av plass til ei garasjeparkering til kvar bueining. Vidare er det plass til om lag 12 parkeringsplassar som felles/eigenparkering/gjesteparkering. Kvar bueining har ei utebu på om lag 6 m² i tilknytning til gangveg/køyreveg.

§ 2.6 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseininga, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken som er fastsett til 1/14 for kvar seksjon, uavhengig av storleik.

Den enkelte seksjonseigaren skal betale eit beløp som vert fastsett av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekkje sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekkje avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostingar eller andre fellestiltak på egedomen dersom årsmøtet har vedteke slik avsetjing.

Inntekter av egedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseininga, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Ein seksjonseigar som har betalt inn meir i felleskostnader enn det som følgjer av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mykje.

Den enkelte seksjonseigaren heftar for felles ansvar og forplikingar etter sameigebrøken.

§ 2.7 Panterett for ansvaret til seksjonseigarane

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til to gonger grunnbeløpet i folketrygda (2G) på det tidspunktet det vart teke avgjerd om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfattar også krav som skulle ha vore betalt etter at det har kome inn eit krav til namsmyndigheitene om tvangsdekning, jf. eigarseksjonslova § 31

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3.1 Myndigheita til årsmøtet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gje nokon seksjonseigar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

§ 3.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å levere inn saker som ein ønskjer handsama.

§ 3.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes opplyser om kva saker dei ønskjer handsama.

§ 3.4 Innkalling til årsmøte

Styret skal skriftleg kalle inn til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om naudsynt kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Elektronisk kommunikasjon vert også rekna for skriftleg kommunikasjon.

Innkallinga skal tydeleg opplyse om sakene årsmøtet skal handsame. Dersom årsmøtet skal kunne handsame eit forslag som etter lova eller vedtektene må ha minst to tredjedels fleirtal av dei gjevne stemmene for å vedtakast, må hovudinnhaldet vere opplyst i innkallinga.

§ 3.5 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med rett til å stemme, tale og å leggje fram forslag. Ektefelle, sambuar eller ein annan medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stades og til å uttale seg. Stemmeretten følgjer seksjonsbrøken.

Styremedlem, forretningsfører, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsfører har plikt til å vere til stades, med mindre det openbert ikkje er naudsynt eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst tilbakekallast. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 3.6 Saker årsmøtet skal handsame

Årsmøtet skal handsame dei sakene om er oppgjeve i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a. Handsame årsmeldinga til styret
- b. Handsame og eventuelt godkjenne rekneskapen til styret for føregåande kalenderår
- c. Velje styremedlemer
- d. Budsjett

Årsmeldinga, rekneskap og eventuell revisjonsskildring skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjend adresse. Dokumenta skal dessutan være tilgjengelege i årsmøtet.

§ 3.7 Saker årsmøtet kan handsame

Bortsett frå saker som skal handsamast av ordinært årsmøte, kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er oppgjevne i innkallinga til møtet.

Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret tek avgjerd i å kalle inn til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er sette fram i møtet.

§ 3.8 Leiing av årsmøtet og protokoll

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein anna møteiar. Møteleiinga treng ikkje å vere seksjonseigar.

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert handsama og alle avgjerdar som vert tekne på årsmøtet. Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange som er representerte ved fullmektig. Han kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved røysting som krev samtykke frå den det gjeld, bør det gjerast greie for kven som har gjeve samtykke. Møteleiaren og minst éin seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal skrive under protokollen. Protokollen skal til kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane. Protokollen skal førast i perm, men kan også førast på data.

§ 3.9 Fleirtalskrav ved ulike avgjerdar på årsmøtet. Særleg avgrensing i myndet til årsmøtet

Avgjerdar på årsmøtet vert tekne med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene med mindre anna vert bestemt i lov om eigarseksjonar eller vedtektene. Ved likt tal stemmer vert saka avgjort ved loddtrekking.

Det vert kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget.
- b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
- c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning.
- d) samtykke til reseksjonering som nemnt i § 20 andre ledd andre punktum.

§ 3.10 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller nærstående
 - b) eige eller nærstående sitt ansvar overfor sameiget
 - c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stri mot interessene til sameiget
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er retta mot ein sjølv eller nærstående.
- Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3.11 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

For tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, tek ein avgjerd med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene, vert det kravd eit fleirtal på minst to tredelar av dei gjevne stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltaket etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet i folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert teke avgjerd om, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg samtykkjer.

§ 3.12 Avgjerder som krev semje frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjerd om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ei vesentleg endring av karakteren til sameiget

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4.1 Styret – samansetjing

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmer dersom ikkje anna er fastsett i vedtektene.

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Styreleiaren skal veljast særskilt. Berre myndige personar kan vere styremedlem.

Styremedlemene tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna.

Årsmøtet skal fastsetje eventuelt vederlag til styremedlemene.

§ 4.2 Styremøte

Styreleiaren skal syte for at styret møtest så ofte som det trengst. Ein styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmene skal underteikne protokollen.

§ 4.3 Oppgåvene til styret

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørge for forvaltninga av det som ligg til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøtet.

§ 4.4 Stemmereglar - inhabilitet

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av alle styremedlemene er til stades.

Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemene.

Ein styremedlem kan ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemen sjølv eller nærstående har ei tydeleg personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.5 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Styret skal legge fram rekneskapan for det førre kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 4.6 Fullmakt til å forplikte sameiget

Sameiget vert forplikta ved underskrift frå styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap. Forpliktinga er berre gyldig dersom dei er innanfor dei rammene som er fastsett i vedtektene og eigarseksjonslova.

KAP. 5 VEDLIKEHALD

§ 5.1 Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at ein førebyggjer skadar på fellesareal og andre brukseiningar, og slik at dei andre seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

Kvar seksjonseigar er ansvarleg for alt innvendig vedlikehald av eigen seksjon, saman med andre rom som høyrer inn under seksjonen.

For vass- og avløpsleidningar vert vedlikehaldet rekna frå innvendig stoppekrane. For elektrisk anlegg vert rekna frå hovudskåp/målarskåp. Dørene til den einskilde seksjonen, og vindauge i seksjonen, vert å vedlikehalde av den einskilde seksjonseigaren.

Anna ytre vedlikehald av eigedommen med utebuer og andre bygningar vert å vedlikehalde av sameiget. Utgifter til vedlikehald av garasjar vert å halde av garasjeeigarane i fellesskap.

Ved manglande naudsynt vedlikehald hos ein seksjonseigar, kan styret etter ein månads varsel la dette bli utført for seksjonseigaren si rekning.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngåtte.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidligare seksjonseigaren.

Kvar seksjon skal vere med på kvar fellesdugnad med minst ein time. Vidare skal kvar seksjon klippe plen og vaske avfallsdunkar i samsvar med liste som blir sett opp årleg. For dei seksjonar som ikkje utfører dette, vil sameiget krevje inn eit beløp per gong etter det styret fastset. Sameiget kan gje godtgjersle til dei som deltek på dugnad. Eventuelt vederlag og/eller bot, avgjerast på årsmøtet.

§ 5.2 Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane vert førebygde, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt etter § 5.1. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er naudsynt, og utbetring av tilfeldige skadar.

Vedlikeholdsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, leidningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skaper vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gje sameiget tilgang til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt i første og andre punktum. Kontroll og arbeid i brukseiningane skal gjevast varsel om i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skaper unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Seksjonsnummer 10, 12 og 14, pliktar til ei kvar tid og stille med utebelysning i den mørke årstida. Utlegg for lyspærer dekkjast av sameiget.

Dersom sameiget ikkje held ved like fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekte på same måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei andre seksjonseigarane gjevast varsel i rimeleg tid. Ein kan unnlate varsel dersom det ligg føre særlege grunnar som gjer det rimeleg å late vere å varsle.

§ 5.3 Arbeid med bygningsmassen

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteken av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning frå styret på førehand.

§ 5.4 Erstatningsansvar for sameiget eller sameigaren sitt mangelfulle vedlikehald

Ved mangelfullt vedlikehald gjeld reglane i eigarseksjonslova.

§ 5.5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av pårekelege framtidige vedlikeholdsutgifter. Beløpa seksjonseigarane skal betale inn til fondet, vert kravde inn saman med det månadlege beløpet til dekking av sameiget sine utgifter.

KAP. 6 ANDRE REGLAR

§ 6.1 Ordensreglar – dyrehold

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsetje ordensreglar for eigedomen.

Dyrehold er tillate. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen.

§ 6.2 Pålegg om sal av seksjonen og utkastning

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen. Kravet om åtvaring gjeld ikkje i dei tilfella det kan krevjast utkastning etter eigarseksjonslova § 39.

Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevje seksjonen seld. Eit pålegg om sal skal gjevast skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkome innan ein fastsett frist. Fristen skal ikkje setjast kortare enn seks månader frå pålegget er motteke.

Er pålegget ikkje etterkome innan fristen, kan seksjonen krevjast seld gjennom namsmyndigheitene etter reglane om tvangssal. Tvangsfullbyrdelseslova §§ 4-18 og 4-19 gjeld tilsvarande. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelseslova § 11-7 første ledd vert reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om tvangssal ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess. Reglane i tvangsfullbyrdelseslova § 11-20 om det minste bod som kan stadfestast, gjeld ikkje ved tvangssal etter denne paragrafen.

§ 6.3 Fråviking av brukseininga (utkasting)

Dersom seksjonseigaren sin oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verdiminking av eigedomen, eller seksjonseigaren sin oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret krevje utkasting av brukseininga etter tvangsfullbyrdelseslova kapittel 13. Eit krav om utkasting kan setjast fram tidlegast samstundes med at det vert gjeve pålegg etter § 38 om sal. Kravet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelseslova § 13-6 vert reist innvendingar mot utkastinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravet om utkasting ikkje takast til følgje utan handsaming ved allmennprosess.

Etter reglane i paragrafen her kan det også krevjast utkasting overfor ein brukar som ikkje er seksjonseigar.

§ 6.4 Eigarseksjonslova

Lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65 gjeld dersom ikkje noko anna er fastsett i ovannemnde vedtekter