

VEDTEKTER FOR
BRULAND SAMEIGE.

KAP 1. NAMN OG FØREMÅL

§ 1 -1 Namn

Sameiget sitt namn er Bruland Sameige. Sameiget består av 3 næringsseksjonar og 21 bustadseksjonar av eigedom gnr. 60, bnr. 192 i Førde kommune (*)i medhald av seksjonskrav datert 17.03.04 og tinglyst 29.09.2004, seksjonskrav datert 06.04.2006 og tinglyst 26.06.2006, seksjonskrav datert 10.01.2009 og tinglyst 13.02.2009.

(*) Frå 1.1.2020 Sunnfjord kommune.

§ 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.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2 – 1 Fysisk råderett.

Den einskilde seksjonseigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesarealet til det dei er meint til eller vanleg brukt til. 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 vert hindra i den bruk som er avtalt eller føreset.

Eigarane av seksjon nr. 9, 10, 11, 12,13 og 14 skal ha ein midlertidig einerett til bruk av grøntareal på sydsida av bygningen. Så lenge denne eineretten gjeld, skal nemnde seksjonseigarar syte for vedlikehald i fellesskap.

Eigar av næringsseksjonane, seksjon 2 og 3, har overfor dei andre seksjonseigarane rett til å utvide sine seksjonar austover og/eller nordover, dersom dette vert aktuelt.

§ 2 – 2 Rettsleg råderett.

Den einskilde seksjonseigar rår som ein eigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, her under 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 seksjonseigarane etter sameigebrøken. Den einskilde seksjonseigar skal innbetale a konto beløp etter vedtak i styret eller årsmøtet. Det kan fastsettast at det også skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond, jr. § 5 – 1.

§ 2 – 4 Overdraging og utleige

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 einiskilde seksjon.

Sameiget har for krav mot seksjonseigarane, som følgje av sameigeforholdet , panterett i kvar seksjon med eit beløp som tilsvarar 2 gonger grunnbeløpet i folketrygda, jf. Eigarseksjonslova § 31.

§ 2 – 6 Parkering.

Kvar bustadseksjon har 1 stk. fast parkeringsplass i garasje/carport på gnr. 60 bnr. 192 Bruland Sameige. Ved behov for ytterlegare parkeringsplassar kan det leigast parkeringsplassar på uteareal på 60/192 eller på naboeigedom 60/180 (Frank Bruland Eigedom AS)

Ved utleige av seksjonar skal behovet for parkeringsplassar meldast inn til styret i sameiget. Dette gjeld også ved eigarskifte av seksjonane.

Ved utleige av bustadseksjon er det seksjonseigaren som får leigekostnaden med ekstra parkeringsplassar seksjonen brukar.

Gjesteparkering er skilta på gnr. 60 bnr. 180. Desse parkeringsplassane er berre for besøkjande/gjestar som har parkeringsbehov.

Ved manglande rapportering på bruken av uteparkeringsplassar, blir seksjonseigaren etterfakturert pr. mnd. for uteparkeringa.

Uteparkeringa på gnr. 60 bnr. 180 og gnr. 60 bnr. 148 er skilta for å ivareta dei ulike behova som er på uteparkeringa.

KAP. 3 ÅRSMØTET.

§ 3 – 1 Ordinært årsmøte – mandat og innkalling.

Årsmøtet er sameiget sitt øvste organ. Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni månad. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming på årsmøtet. Styret innkallar skriftleg til ordinært årsmøte med varsel på minst 8 dagar og høgst 20 dagar. Innkallinga skal innehalde opplysningar om tid og stad for møtet, samt dagsorden, her under 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 årsmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

§ 3 – 2 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte vert halde når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar, som til saman har ein tidel av stemmene, skriftleg krev det og samstundes gjev opp kva saker dei ønskjer handsama.

Styret innkallar skriftleg til ekstraordinært årsmøte med minst 8 dagar og høgst 20 dagar varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet 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 årsmøtet har seksjonseigarane stemmerett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld på førstkomande årsmøte med mindre det går fram at noko anna er meint. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

§ 3 -4 Oppgåver og arbeidsform.

På det ordinære årsmøtet 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 nemnd i innkallinga.

Det ekstraordinære årsmøtet skal berre handsame saker som er nemnde i innkallinga til møtet. Årsmøtet vert leia av styreleiar med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere seksjonseigar.

Møteleiar har ansvar for at det blir ført protokoll over alle saker som blir handsama og alle vedtak som blir tatt på årsmøte. Møteleiar og minst ein seksjonseigar som blir valt av årsmøtet mellom dei som er til stades, skal underteikne protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

§ 3 – 5 stemmereglar – inhabilitet.

Med mindre anna blir bestemt i lov om eigarseksjonar, vert alle avgjerder tekne med vanleg fleirtal i forhold til avlagte stemmer. Ved stemmelikheit vert saka avgjort ved loddtrekning.

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta 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, under her seksjon i sameiget som tilhøyrer eller skal tilhøyre seksjonseigarane 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 bustadføre mål til anna føremål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nemnt i § 12 andre ledd andre punktum i lov om eigarseksjonar.
7. Tiltak som har samanheng med seksjonseigarane sine bu- og bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene.
8. Endring av vedtektene.

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller ens nærstående
- b) ens eige eller ens nærstående ansvar ovafor sameiget
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiget dersom eigen interesse i saken er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser
- d) pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 (pålegg om sal) og 39 (utkastelse) som er rette mot ein sjølv eller ens nærstående.

Førre ledd gjeld også for den som opptre ved eller som fullmektig.

KAP. 4 STYRET M.M.

§ 4 – 1 Styret – samansetting.

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Eit av medlemmane skal vere leiari. Styreleiar vert vald særskilt. Styret vel sjølv nestleiar mellom styremedlemmane.

Styremedlemer og varamedlemer tenestegjer i eitt år. Tenestetida er slutt ved avslutting av det ordinære årsmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemene kan veljast igjen.

§ 4 – 2 Styret si verksemd.

Styremøte vert leia av styreleiaren, eller i hans fråvær av nestleiar.

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

Styret skal syte for at det blir ført rekneskap og utarbeide årsrekneskap og årsberetning i samsvar med reglane gitt i eller i medhald av rekneskapslova.

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

I saker av felles interesse representerer styret seksjonseigarane 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 styremedlemmane.

§ 4 – 3 Stemmereglar – inhabilitet.

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikkje ta del i handsaming eller avgjerdar av nokon spørsmål som vedkomande sjølv eller nærstående har særleg personleg eller økonomisk interesse i.

§ 4 – 4 Revisor.

Sameiget skal ha ein eller fleire statsautoriserte eller registrerte revisorar.

KAP 5. ANDRE BESTEMMELSAR.

§ 5 – 1 Fellesutgifter.

Kostnader med eigedommen som ikkje knyter seg til den einskilde seksjon, skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken, eller etter annan brøk som er naturleg der særlege grunnar tilseier at fordelinga blir etter nytten. Forretningsseksjonane har forholdsvis stor del av sameiget og der denne delen ikkje har nytte av felleskostnadene, skal ny brøk gjelde i sameiget relatert til bustadseksjonane etter nytten, for eksempel drift og vedlikehald av heis, reinhald, straum fellesareal, kommunale avgifter, utgifter relatert til bustadseksjonane som dører, vindauge, terrassar/balkongar, yttervegg mot terrasse, grøntareal og uteareal, boder og utvendige piper. Den einskilde seksjonseigar

skal innbetale a konto beløp etter vedtak i styret eller årsmøtet. Det kan også fastsettas at det skal innbetalast til eit vedlikehaldsfond.

Styret fastset på grunnlag av budsjett a konto beløp som vert innbetalt på forskot kvar månad eller kvartalsvis til dekking av fellesutgifter.

Manglande betaling av utlikna del av sameiget sine skuldnader etter påkrav er å sjå som vesentleg misleghald og kan gi sameiget rett til å krevje seksjonen seld, jf. Eigarseksjonslova § 38.

§ 5 – 2 Innvendig vedlikehald.

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

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal føreleggast styret til godkjenning.

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

§ 5 – 3 Vedlikehald av fellesareal.

Vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar. Hovudtilkomst til bustadseksjonane er via heis/trappe.

§ 5 – 4 Vedlikehaldsfond.

Årsmøtet kan gjere vedtak om skiping av eit fond til dekking av av påreknlege framtidige vedlikehaldsutgifter. Det beløp seksjonseigarane skal innbetale til fondet vert kravd inn saman med dei månadlege a konto beløp til dekking av sameiget sine utgifter.

§ 5 – 5 Husordensreglar.

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal fastsette husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod mot dyrehald, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehald 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 vedkommande å selje seksjonen, jf. Eigarseksjonslova § 38.

§ 5 – 7 Fråflytting.

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

§ 5 – 8 Eigarseksjonslova.

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

