

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIGET BERGUM TERRASSE

#### KAP. 1 NAMN OG FØREMÅL

##### § 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er Sameiget Bergum Terrasse. Sameiget består av 8 bustadseksjonar av eigedommen gnr 22, bnr. 93 i Førde 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.

Hagearealet framføre leilegheitene i 1. etasje.....

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

Kvar seksjonseigar har rett til å sette opp carport eller disponere ein parkeringsplass eksklusivt. Deler av fellesarealet er avsett til dette føremålet. Dersom ein seksjonseigar vel å sette opp carport, skal første carport byggast lengst nordvest på arealet, nye carportar skal byggast inntil eksisterande carportar. Dersom ein seksjonseigar disponerer ein parkeringsplass inntil ein carport og ein annan seksjonseigar vil sette opp carport, må føstnemde byte parkeringsplass med sistnemde.

To parkeringsplassar på gnr. 22, bnr. 93 sitt fellesareal skal disponerast av naboeigedommen.

##### § 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 egedomen som ikkje knyter seg til den einstilte seksjon, skal fordelast mellom sameigarane etter sameigebrøken. Den einstilte sameigar skal innbetale å konto beløp etter vedtak i styret eller sameigarmøtet. 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 einstilte tilfelle når det ligg føre sakleg grunn til det.

#### § 2-5 Sameiget sin panterett i den einstilte 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, som til saman har ein tiandedel av stemmene, 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 med ei stemme for kvar seksjon dei eig. 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 Oppgåver 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.

Styremedlemmer og varamedlemmer tenestegjer i eitt år. Tenestetida er slutt ved avsluttinga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemmene kan attveljast.

##### § 4-2 Styret si verksemd

Styremøtet vert leia av styreleiaren, eller i hans frávær av nestleiar.

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedomen 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 styret si oppgåve å tilsette, seie opp og avskjedige forretingsførar eller andre funksjonærar, gi instruks for dei, fastsette godtgjersla deira og føre tilsyn med at dei 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 forhandlingane sine. Den skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmene.

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

Styret kan ta avgjerd når meir enn halvparten av medlemmene 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

Sameiget skal ha revisor. Revisor vert vald av sameigarmøtet og tenestegjer inntil ein annan revisor vert vald av sameigarmøtet.

#### KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSAR

##### § 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved egedomen 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 å kontobeløp som vert innbetalt på forskot kvar 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 egedomen 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 egedomen.

#### § 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 egedomen, eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av egedomen, 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 anna er fastsett i ovannemnde vedtekter.