

KASTANJETUNET SAMEIGE

VEDTEKTER

Vedtatt 5. november 2019

1. NAMN OG OPPRETNING

Sameiget sitt namn er Kastanjetunet sameige, og har gardsnummer 61 og bruksnummer 473 i Sunnfjord kommune. Sameiget består av 38 bustadseksjonar, ei gjesteleilegheit og fellesareal. Sameiget vart oppretta ved seksjoneringsbegjering tinglyst den 08.08.2017 med dokumentnummer: 853482-1.

2. ORGANISERING AV SAMEIGET, RÅDERETT

2.1 Busetnad og tomt

Busetnaden og tomta ligg i sameiget mellom eigarane av dei seksjonane som busetnaden og tomta er oppdelt i. Seksjonen kan ikkje skiljast frå deltakarinteressa i sameiget. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk som fortel om sameigeandelen sin storleik. Tomta og alle delane av busetnaden som etter oppdelinga ikkje vert omfatta av brukseiningar, er fellesareal.

2.2 Rettsleg rådvælde over seksjonen

Med dei unntak som er fastsett i eigarseksjonslova og desse vedtektene, har den enkelte sameigar full rettsleg rådvælde over sin seksjon, med rett til sal, utleige og pantsetting.

Sameiget sitt styre skal verte underretta om alle overdragingar og leigeforhold.

2.3 Bruken av brukseiningar og fellesareal

2.3.1a Brukseiningane og fellesareal

Den enkelte sameigar har einerett til å bruke si brukseining og rett til å bruke fellesareala til det dei er tenkt til eller vanlegvis brukt til, og til bruk som er i samsvar med tida og forholda. Dersom årsmøtet ikkje har fatta vedtak om bruken, avgjer styret korleis fellesareala skal brukast.

Fellesareala må ikkje bli brukt slik at andre sameigarar vert hindra i å bruke dei. Alle installasjonar på fellesareala må på førehand bli godkjent av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av ein sameigar eller eit husstandsmedlem sin funksjonshemning kan ikkje bli nekta godkjent utan sakleg grunn.

Brukseiningane og fellesareala må ikkje bli brukt slik at det er til skade eller ulempe for andre sameigarar.

2.3.1b Retningslinjer for bruk av fellesareal

Alle seksjonseigarar kan bruke fellesarealet, men ved større arrangement eller samlingar, skal det bli gitt nabovarsel éi veke på førehand.

All aktivitet på fellesareal skal rette seg etter Kastanjetunet sine husordensreglar. Alle har ansvar for å rydde opp etter seg og halde fellesarealet ryddig.

Kastanjetunet sine fellesareal består av:

- o Det indre tunet. (Betongdekket)
- o Grøntområdet mellom Bygning 1: Parkgata 55 (Loftet) og Bygning 2: Parkgata 57 (Meieriet).
- o Grøntområdet som grensar mot Piletunet (gbnr. 61/472). Bygningar som grensar til dette området er: Bygning 3: Parkgata 45 (Framgarden), Bygning 4: Parkgata 47 a-d (Smia), Bygning 5: Parkgata 49 (Storestova), Bygning 6: Parkgata 51 a-b (Lisjestova).
- o Grøntområdet utanfor Bygning 7 (Løa 1-6) er berre til bruk for gjennomgang.

2.3.2 Husdyrhald

Det er tillate å halde husdyr utan styret si førehandsgodkjenning. Husdyrhaldet må ikkje vere til sjenanse eller ulempe for andre i sameiget. Dersom det kjem gjentakande grunngjevne klagar på eit husdyrhald, kan styret forlange husdyret fjerna frå sameiget.

2.3.3 Mellombels bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestast at seksjonseigarar skal ha ein mellombels einerett til bruk av delar av fellesareala. Eineretten inneberer at andre sameigarar ikkje har disposisjonsrett over arealet. Varigheita av bruksretten kan vedtektsfestast. Er ikkje bruksretten gjort tidsavgrensa i vedtektene, gjeld den inntil årsmøtet vedtar opphøyr av bruksretten som vedtektsendring.

Seksjonseigarar kan få bruksrett til bestemte delar av fellesarealet i inntil 30 år.

Planar for utforming av dette området må godkjennast av styret før arealet blir tatt i bruk.

For å få bruksrett må arealet vere knytt tett opp mot leilegheita til seksjonseigar. Det kan ikkje gjelde areal som er nødvendig for å dekke felles behov (trapp, inngangsparti, rømmingsveggar etc.) Ein kan heller ikkje bruke arealet slik at det er til sjenanse for naboane.

Retningslinjer for seksjonar som får bruksrett:

Den enkelte seksjonseigar må sjølv koste levegg og gjerde.

Det skal settast opp levegg mellom seksjonane etter, maks høgde 1,80 meter og maks lengde inntil 5,0 meter.

Det er styret som skal utarbeide retningslinjene for utforming av gjerder og levegg.

Desse seksjonseigarane har bruksrett til fellesarealet som grensar til sin seksjon:

(Sjå kartskisse)

Seksjonsnummer: 33, 34,35,36,37,38. Bygning 7, Parkgata 53 a-f (Løa):

Mot grensa til gnr. 61/bnr. 41 vert det oppretta tilkomst til baksida av bygning 7 med gangsti på ca. 1 m. Det vert gitt bruksrett frå den enkelte seksjon 33,34,35,36,37,38 sine uteområde fram til gangsti. Seksjon 38 får disponere areal ved endeveggen fram til betongdekket.

Seksjonsnummer: 31, 32. Bygning 6, Parkgata 51 a og B (Lisjestova):

Det vert gitt bruksrett langs hele endeveggen på seksjon 31 og 32 samt inntil 3 meter frå seksjonseigar sitt uteområde og fram mot gnr./bnr. 61/472

Det blir laga ei gangsoner som sikrar tilkomst mellom tuna. Bruksretten må ikkje gå utover gjennomgangstrafikk.

Seksjonsnummer: 9. Bygning 2, Parkgata 57 (Meieriet 1):

Det vert gitt bruksrett frå hjørnet på seksjon nr 9 og 3 meter langs veggen mot bygning 1. Frå terrassen på seksjon nr 9 blir det gitt bruksrett 3 meter ut mot parkeringsplass.

Seksjonsnummer: 10. Bygning 2, Parkgata 57 (Meieriet 2):

Det vert gitt bruksrett 3 meter frå seksjon nr 10 sitt uteområde og ut mot parkeringsplass.

2.3.4 Gjesteleilegheit

Gjesteleilegheit i 1. etasje i Storestova er ein del av fellesarealet, og det er styret i sameiget som er ansvarleg for drift av denne. Styret ordnar med utleige og korleis utleige av gjesteleilegheita skal organiserast.

2.3.5 Parkeringsplassar / Parkeringsplassar for personar med nedsett funksjonsevne

Det er sett av 3 HC-plassar i garasjekjellar. Dei som har fått tildelt desse plassane må vere merksame på at:

Personar med nedsett funksjonsevne kan krevje at styret pålegg ein annan seksjonseigar å byte parkeringsplass.

Byteretten gjeld berre dersom seksjonseigaren med nedsett funksjonsevne allereie disponerer ein parkeringsplass i sameiget. Retten til å bruke ein tilrettelagt plass varar så lenge eit dokumentert behov er til stades. Retten gjeld berre parkeringsplassar som i vedtak etter plan- og bygningslova er kravd opparbeida til bruk av personar med nedsett funksjonsevne. Denne vedtektsføresegna kan ikkje endrast utan at alle seksjonseigarar uttrykkeleg seier seg einige. Kommunen har vetorett mot endringa.

Seksjon nr. 9 og 10 (Meieriet) har ikkje fast parkeringsplass i garasjekjellar.

2.3.6 Lading av elbil

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret legge opp til ladepunkt for elbil og hybridbilar i samband med ein parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre stader som styret tilviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det føreligg ein sakleg grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum vert dekkja av den enkelte sameigar.

3. VEDLIKEHALD

3.1 Brukseiningane

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

Vedlikehaldsplikta til seksjonseigaren omfattar:

- a. inventar
- b. utstyr, som vassklosett, varmtvatnsberedar, badekar og vaskar
- c. apparat, for eksempel brannsløkkingsapparat
- d. skap, benkar, innvendige dører med karmar
- e. listverk, skiljeveggar, tapet
- f. golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g. vegg-, golv- og himlingsplater
- h. røyr, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i. vindauge og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar blir unngått.

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

Vedlikehaldsplikta omfattar også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nemnt i andre, tredje og fjerde ledd, men ikkje utskifting av sluk, vindauge og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som er forårsaka av uvêr, innbrot eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettast at vedlikehaldsplikta etter denne paragrafen heilt eller delvis er pålagt sameiget.

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 tidlegare seksjonseigaren.

3.2 Fellesareal

Sameiget er ansvarleg for vedlikehald av bygningsmassen. Sameiget er pålagt å ha vedlikehald på fellesområda og felles installasjonar.

Alt vedlikehald av fellesareal og fellesanlegg ute og inne, slik som tomta, heile bygningskroppen med vegg, trapperom, gang, røyr og leidningar, er det sameigarane i fellesskap (sameiget) som har

ansvar for. Dette omfattar ikkje areal som er underlagt ein eller fleire av sameigarane sin eksklusive bruksrett og derav følgjande vedlikehaldsansvar. Utskifting av vindauge og inngangsdører til seksjonane har sameiget ansvar for.

3.3 Vedlikehald for seksjonar som har fått bruksrett (sjå punkt 2.3.3)

Seksjonseigar som får bruksrett til fellesareal må ta kostnader og vedlikehald av dette området. Seksjonseigar kan ikkje setje opp faste element som kan kome i vegen for vedlikehald av fellesområde.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader knytt til drift av eigedommen som ikkje gjeld den enkelte brukseininga, som vedlikehaldskostnader, forsikringar, administrasjonskostnader med meir. Eigedomsskatt og andre avgifter knytt til seksjonen vert dekkja av den enkelte seksjonseigar og inngår ikkje i felleskostnadane.

For å dekke sin del av felleskostnadane skal den enkelte sameigar forskotsvis kvar månad betale eit a kontobeløp fastsett av styret. Endring av a kontobeløp kan tidlegast tre i kraft etter varsel ein månad på førehand.

Årsmøtet vedtar med alminneleg fleirtal avsetning til fond til dekking av framtidige vedlikehaldsutgifter, påkostnader eller andre fellestiltak på eigedommen. Dei beløpa sameigarane skal betale til fondet vert kravd inn samstundes med den månadlege betalinga til dekking av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordelast mellom sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane, med mindre særlege grunnar talar for å fordele kostnadane etter nytten for den enkelte brukseininga eller etter forbruk, eller annan fordeling som vert vedteke med tilslutning frå dei sameigarane det gjeld.

Oversikta er ikkje uttømmende, andre kostnader kan kome til.

For sameigaren sitt felles ansvar og forpliktingar overfor utanforståande hefter den enkelte sameigar i forhold til sameigebrøk.

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

Følgjande kostnadar skal fordelast etter nytte/bruk:

- a) Drift, vedlikehald parkeringskjellar inkl. port – fordelt på seksjonar med tildelt parkeringsplass.
- b) Energiuttak frå fjernvarmeanlegg – vert fordelt etter den faktiske avlesinga av energimålar pr seksjon.
- c) Kostnad knytt til fiber, TV og internett m.m. vert fordelt med 1/38 pr seksjon.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgje av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarar til folketrygda sitt grunnbeløp x 2 til *ei kvar tid*, Jf. eigarseksjonsloven §31.

6. ÅRSMØTET

Eigarseksjonslova Kapittel VI. Årsmøtet §40 - §55.

6.1

Den øvste myndigheit i sameiget vert utøvd av årsmøte. Ordinært årsmøte blir halde kvart år innan utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to sameigarar som til saman har minst ein tiandedel av stemmene krev det, og samstundes oppgir kva saker dei ønskjer å handsame.

I årsmøte har kvar seksjon éi stemme.

Alle sameigarar har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleiar er pliktig å vere til stades på årsmøtet med mindre det er openbart unødvendig eller det ligg føre gyldig forfall. Eitt ekstra husstandsmedlem frå kvar bustadseksjon, styremedlem og leigarar av bustadseksjon, har rett til å vere til stades på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameigarar har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal leggje fram skrifteleg og datert fullmakt. Fullmakta gjeld førstkommende årsmøte, med mindre noko anna går fram av fullmakta. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake.

Sameigarar har rett til å ta med rådgjevar. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom årsmøtet tillèt det.

Under møteleiaren sitt ansvar skal det bli ført protokoll over dei saker som vert handsama og alle vedtak som vert vedtatt av årsmøtet. Protokollen blir lest opp før møtet er slutt og blir underskrive av møteleiaren og minst en av sameigarane som er til stades og valt av årsmøtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

6.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skrifteleg til sameigarane med varsel på minst åtte dagar, høgst tjue dagar. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, bli innkalla med kortare frist, som likevel skal vere minst tre dagar.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ein ønskjer å handsame.

Innkallinga skal tydeleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Nokre forslag krev to tredjedels fleirtal etter lova eller vedtektene. Dersom eit slikt forslag skal behandlast, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Seinast ei veke før ordinært årsmøte skal styret si årsmelding og rekneskap sendast ut til alle sameigarar med kjent adresse.

Styret kan også sende ut og kommunisere med seksjonseigarar elektronisk. Dokumenta skal også vere tilgjengelege i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal haldast etter lova, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikkje innkalla, kan ein sameigar eller eit styremedlem krevje at tingretten snarast, og for sameigaranes felles kostnad, innkallar til årsmøtet.

6.3 Saker som skal handsamast på ordinært årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal desse sakene handsamast:

1. Årsrapport frå styret.
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Orientering om driftsbudsjett.
4. Godtgjersle til styret.
5. Val i samsvar med vedtektene
6. Andre saker som er nemnde i innkallinga.

6.4 Møteleiing, fleirtalskrav og protokoll

Årsmøtet skal leiast av styreleiaren med mindre årsmøtet vel en annan møteiar, som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som blir gjort av årsmøtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og minst éin sameigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades. Protokollen skal til ei kvar tid vere tilgjengeleg for sameigarane.

6.5 Fleirtalskrav ved ulike vedtak på årsmøtet

1. Avgjerder på årsmøtet blir tatt med vanleg fleirtal av dei gitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsett i lova eller vedtektene. Ved val kan årsmøtet på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som valt. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsett i lova.
2. Det blir kravd eit fleirtal på minst to tredjedelar av dei gitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjerd om:
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringar av busetnad eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
 - b. omgjerding 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 at formålet for éin eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadformål til anna formål eller omvendt.
- e. samtykke til reseksjonering som nemnt i §20 andre ledd andre punktum.
- f. endring av vedtektene

6.6 Fleirtalskrav for særlege bumiljøtiltak

1. Tiltak som har samanheng med seksjonseigaren 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 felleskostnadane, vert vedteke med vanleg fleirtal av dei gitte stemmene på årsmøtet.
Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadane, krev det eit fleirtal på minst to tredjedelar av dei gitte stemmene på årsmøtet.
2. Dersom tiltaka etter (1) fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygda sitt grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert vedtatt, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg einige.

6.7 Vedtak som krev samtykke frå alle seksjonseigarane

Alle seksjonseigarane må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einig i dersom sameiget skal kunne gjere vedtak om

- a. sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedommen.
- b. oppløysing av sameiget.
- c. tiltak som medfører vesentleg endring av sameiget sin karakter.
- d. tiltak som går ut over seksjonseigaren sine bu- eller bruksinteresser, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

6.8 Vedtak som krev samtykke frå dei seksjonseigarane det gjeld

Følgande vedtak krev samtykke frå dei seksjonseigarane det gjeld:

- a. at eigarane av bestemte seksjonar pliktar å halde delar av fellesarealet vedlike.
- b. innføring av vedtektsføresegner som avgrensar den rettslege disposisjonsretten over seksjonen
- c. innføring av vedtektsføresegner om ein annan fordeling av felleskostnadane enn det som følgjer av pkt. 4.

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemming om :

- a. eit søksmål mot seg sjølv eller sine nærstående
- b. sitt eget eller sine nærstående sitt ansvar ovanfor sameiget.
- c. eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar ovanfor sameiget dersom eigen interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser .
- d. pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §38 og §39 som er retta mot ein sjølv eller sine nærstående.

Dette gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. STYRET

7. 1 Styret sine medlemmar

Sameiget skal ha eit styre samansett av 3 – 5 medlemmar og 2 varamedlemmar. Styremedlemmar treng ikkje å vere sameigarar, men må vere myndige. Styret sine medlemmar vert valt av årsmøtet med vanleg fleirtal av de gitte stemmene. Styret sin leiar vert valt særskild. Styremedlemmar tenestegjer i to år av gongen om ikkje anna vert fastsett i desse vedtektene.

7. 2 Styret sine oppgåver og myndigheit

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedommen, og elles sørge for forvaltninga av sameiget sine saker og gjeremål i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang eit kvart tiltak som ikkje etter lova, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal avgjerast av årsmøtet

Avgjerder som kan takast av eit alminneleg fleirtal i årsmøtet, kan også bli tatt av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtevedtak i det enkelte tilfellet.

I felles saker og ved sal, pantsetting eller bortfeste, representerer styret sameigarane og forpliktar dei ved si underskrift. Leiaren og eit styremedlem i fellesskap forpliktar sameiget og teiknar sameiget sitt namn.

7.3 Styremøte

Styreleiar skal sørge for at det vert heldt styremøte så ofte som det trengst. Eit styremedlem eller forretningsfører kan krevje at styret vert kalla saman.

Styret kan treffe vedtak når meir enn halvparten av medlemmane er til stades. Vedtak vert tatt med alminneleg fleirtal. Ved like stemmer gjer leiaren si stemme utslaget. Dei som stemmer for eit vedtak, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmane.

Styremedlem må ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av spørsmål som gir vedkommande sjølv eller nærstående ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin bekostning eller har ei framstående personleg eller økonomisk særinteresse i.

Styremøta vert leia av styreleiaren. Er ikkje styreleiar til stades, skal styret velge ein møteleiar. Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmane.

8. BYGNINGSMESSIG ARBEID

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar etc., skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal dette arbeid utførast av sameigarane sjølv, må det berre skje etter føregåande godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringar av busetnaden som etter punkt 6.4 i vedtektene og eigarseksjonslova krev årsmøtesamtykke, må ikkje settast i gang før samtykke er gitt. Dette gjeld sjølv om bygningsmyndigheitene har gitt løyve til å sette i gang. Søknad eller melding til bygningsmyndigheitene må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast.

9. HUSORDENSREGLAR

Årsmøtet kan vedta og endre husordensreglar, med alminneleg fleirtal. Sameigar/sameigar sin husstand eller annan brukar (ved bruksoverlating eller utleie) pliktar å følgje dei vedtekter og husordensreglar som til ei kvar tid er gjeldande, og er innforstått med at brot på desse er brot på sameigar sine plikter overfor sameiget.

10. SAMEIGAR SITT ERSTATNINGSANSVAR

Ved skadar som kan skuldast seksjonseigar si aktløyse, eller som ein seksjonseigar på annan måte er erstatningsansvarleg for, skal seksjonseigaren si forsikring nyttast så langt den rekk, inkludert mogleg eigenandel, før sameiget si forsikring nyttast. Ved skade som kan skuldast seksjonseigar si aktløyse og som vert dekket av sameiget si forsikring, skal seksjonseigaren betale eigenandelen og andre direkte utlegg som ikkje vert dekket av forsikringa og som er ei følgje av skaden. Føresegna gjeld uansett om skada oppstår på fellesareal eller i ei brukseining. Føresegna gjeld også når skaden er forårsaka av nokon i seksjonseigaren sin husstand eller personar som seksjonseigaren har gitt tilgang til eigedommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er ei følgje av sameigeforholdet, kan sameiget sin legalpanterett etter eigarseksjonslova §31 og punkt 5 i vedtektene brukast.

11. MISLEGHOLD

Dersom ein sameigar, trass åtvaring, vesentleg misligheld pliktene sine, kan styret påleggje vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova §38.

Åtvaring skal bli gitt skriftleg og opplyse om at vesentleg mislighald gir styret rett til å krevje seksjonen seld. Pålegget om sal skal bli gitt skriftleg og opplyse om at seksjonen kan krevjast seld ved tvangssal dersom pålegget ikkje er etterkomme innan ein frist som ikkje skal settast kortare enn seks månader frå pålegget er mottatt.

12. FRÅVIKING

Medfører sameigaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedommen sine andre brukarar, kan styret krevje fråviking av seksjonen etter tvangsfullbyrdingslova.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eigarseksjonslova §43 representerer sameiget, kan ikkje fatte vedtak som er egna til å gje visse sameigarar eller andre ein urimeleg fordel som går ut over andre sameigarar.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanleg fleirtal vedta at sameiget skal ha forretningsfører. Forretningsfører vert tilsett og sagt opp av styret, som også fastsett forretningsføreren sin løn/honorar og instruks.

15. REVISJON OG REKNESKAP

Styret skal sørge for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Sameiget skal ha revisor og revisor blir valt av årsmøtet og tenestegjer inntil ny revisor blir valt.

16. ENDRINGAR I VEDTEKTENE

Endringar i sameiget sine vedtekter kan avgjerast av årsmøtet med minst to tredjedelar av stemmene, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIGARSEKSJONAR

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtektene, gjeld reglane i lov om eigarseksjonar av 16.06.2017 nr 65.