

VEDTEKTER

for sameiet Kleppestø Terrasse

Eierseksjonssameie

Gnr. 7 Bnr. 901 i Askøy Kommune

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet
vedtatt i hht lov om eierseksjoner av 23. mai nr. 31 1997

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SameietKleppestø Terrasse. Eierseksjonssameie med adresse:

Gamle Kleppestøveien 19A

Gamle Kleppestøveien 19B

Gamle Kleppestøveien 19C

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr.7, bnr.901 i Askøy kommune ligger i sameie mellom de 60 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i, heretter kalt **Seksjonene**, som fremgår av seksjonstegningene. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Sameiet Kleppestø Terrasse vil bestå av 3 bygg kalt A,B og C.
Byggene består av 58 eierleiligheter fra 2 etasje til 6 etasje (plan 2 til 6). Hver leilighet har seksjonsnummer S5 til og med S62 og formål bolig. Boligseksjonene kan ikke brukes til næringsformål.

1. etasje (plan 1) inneholder 2 næringsseksjoner.

Under bakkenivå består av 3 plan betegnet plan U1 til U3.

Plan U1 blir sammen med Plan U2, seksjon S2. Plan U1 dekker parkering for boligene i sameiet med eksklusivt tinglyst tilleggsareal pr. p-plass (15m²) og en bodplass (5m²), altså en andel på $\frac{20}{1707} = 0,0112$ av S2 i tillegg til sin egen seksjon. (2plasser gir $\frac{35}{1707}$ osv.)

Plan U2 skal inneholde p-plasser for utleie og salg. Utleie og salg skal fortrinnsvis skje til øvrige sameiere i sameiet. Dersom plan U1 ikke får nok p-plasser til at boligseksjonene får en fast plass hver på plan U1, vil det også settes av p-plasser til boligseksjonene i plan U2.

Plan U3 har seksjon nr.1 (S1) med formål næring. Sameiet aksepterer at arealet i benyttes til lager, parkeringsdekke, næringsaktivitet, forretning o.l. Parkering til seksjonen dekkes på Gnr. 7 bnr. 672 tilhørende Askøy Møbler Eiendomsavd. AS.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Rett til bruk av fellesareal innskrenkes for følgende seksjoner:

Eier av seksjon i plan U3 vil ikke ha rett til og benytte annet fellesareal enn nødvendig areal for direkte tilkomst til seksjonen fra utsiden. Videre har U3 rett til å benytte heis og gangarealer fra heis og ut fra eiendommen.

Eier av seksjon i plan U2 vil ikke ha rett til og benyttet annet fellesareal enn nødvendig areal for tilkomst til seksjonen. Herunder utvendig vei over fellesareal tomt, innvendig vei fram til p-dekket og heis/trapper og gangareal ut fra eiendommen.

Eier(e) av seksjoner i 1. etasje vil ikke ha rett til å benytte innvendig fellesareal i etasjer fra 2-6.

Bakgrunnen for at vedtektene setter skranker for næringsseksjonenes bruk av deler av fellesarealer er ulike ønsker og behov for næringsseksjoner contra boligseksjoner. Dersom næringsseksjoner har behov for økt bruk av fellesarealer for nødvendig tilkomst m.m. kan de fremsette krav om dette mot å delta forholdsmessig ved vedlikehold av arealer som bruken utvides til. For at bruken skal kunne utvides må nytten for næringsseksjonene være større enn ulempen for boligseksjonene.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten som er fellesareal og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap, herunder heiser. Dog slik at næringsseksjoner kun deltar med vedlikehold på slike arealer som de har bruksrett til jf. nærværende vedtekters pkt.4 og pkt.5.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

Særskilt om næringsseksjoners vedlikeholdsplikt:

Eier av seksjon i plan U3 besørger og bekoster innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder porter og dører inn til seksjonen og evt. vei m.m. fram til seksjonen som ikke benyttes av øvrige sameier. Vedlikehold og påkostninger på andre deler av tomten som er fellesareal, og andre fellesarealer og anlegg, som seksjonen ikke har rett til å bruke jf. pkt.4, påhviler ikke denne seksjonen da den ikke har bruksrett til arealet. Herunder skal det ikke svares fellesutgifter for drift og vedlikehold av slike arealer, installasjoner, el. foruten heis som går ned til planet og nødvendig gangareal fra heis og ut av bygget. For vei fram til seksjonen som benyttes av seksjonen og også av øvrige eiere i sameiet betales det fellesutgifter etter sameiebrøken. Videre vil nødvendig vedlikehold av bygningskropp, bla. hvor unnlatt vedlikehold vil medføre lekkasjer eller skader på seksjon i plan U3, medføre plikt til å betale vedlikeholdsutgifter etter sameiebrøk.

Eier av seksjon i plan U2 besørger og bekoster innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder porter og dører inn til seksjonen. Vedlikehold og påkostninger på andre deler av tomten som er fellesareal, og andre fellesarealer og anlegg, som seksjonen ikke har bruksrett til jf. pkt.4, påhviler ikke denne seksjonen da den ikke har bruksrett til arealet. Herunder skal det ikke svares fellesutgifter for drift og vedlikehold av slike arealer, installasjoner, eller lignende. For vei fram til seksjonen og heis samt trapper og andre adkomstarealer for denne seksjonen, som benyttes av seksjonen og også av øvrige eiere i sameiet betales det fellesutgifter/vedlikeholdsutgifter etter sameiebrøken. Videre vil nødvendig vedlikehold av bygningskropp, ba. hvor unnlatt vedlikehold vil medføre lekkasjer eller skader på seksjon i plan U2, medføre plikt til å betale vedlikeholdsutgifter etter sameiebrøk.

Eier(e) av seksjon(er) i 1 etasje vil ikke ha rett til å benytte innvendig fellesareal i etasjer fra 2-6 etasje. Eier av seksjon i 1 etasje besørger og bekoster innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder porter og dører inn til seksjonen. Vedlikehold av innvendig fellesareal fra 2 til 6 etasje påhviler ikke denne

seksjonen da den ikke har bruksrett til arealet. Herunder skal det ikke svares fellesutgifter for drift og vedlikehold av slike arealer, installasjoner, el. For alt annet fellesareal betales det fellesutgifter etter sameiebrøken.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken og hensyntar bestemmelser i nærværende vedtekters pkt. 4 og 5 med slik innskrenkning i enkelte seksjoners plikt til å delta ved vedlikehold på areal som seksjonene ikke har bruksrett til.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer som følger:

For boligseksjoner: Hver seksjon har en stemme.

For næringsseksjoner i byggets 1 etasje: en stemme pr. påbegynte 100 kvm. BRA

For næringsseksjon / areal i byggets nederste etasje (U3): en stemme pr. påbegynte 100 kvm. BRA

For næringsseksjon / areal i byggets nest nederste etasje (U2) en stemme pr. påbegynte 100 kvm. BRA.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum. Dog slik at næringsseksjoner kan reseksjonere sine enheter i flere eller færre seksjoner dersom dette er nødvendig for alminnelig drift, salg av deler av seksjoner, o.l. uten sameiets samtykke. Reseksjonering av næringsseksjoner skal ikke føre til endring av stemmeantall.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det kreves videre tilslutning fra de sameiere det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen med tilhørende eksklusivt tilleggsareal. Det kreves videre tilslutning fra eierne av næringsseksjonene når det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser eller øker bruksretten og vedlikeholdskostnader på fellesarealer i forhold til det som er fastsatt i nærværende vedtekter.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsregnskap.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Behandle forslag fra styret og
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre med minst 3 medlemmer som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-6 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Det skal være minimum 2 medlemmer fra boligseksjoner og 2 medlemmer fra næringsseksjoner. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Styrets leder tegner sameiet.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

Kleppesø, 23. april 2015.
revidert 15. oktober 2015

Jan Ingve Grønnevik