

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15

Ytre Eiganesveien 15

Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 26.april 2023.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

§ 2 Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 26 bnr 650 i Stavanger kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet 181 Eiganes nr. 15 skal medvirke til at framtidig drift og vedlikehold av Sameiet 181 Eiganes Felles sine eiendommer skjer til beste for hele boligområdet 181 Eiganes. Sameiet 181 Eiganes Felles skal også ellers ivareta seksjonseiers /borettslagenes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet 181 Eiganes nr. 15 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

Sameiet 181 Eiganes Felles har i tillegg rett og plikt til å forestå drift av den del av Garasjeeiendommen som Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har hjemmel til. Kostnadene ved drift, innvendig og utvendig vedlikehold og påkostninger knyttet til denne del av Garasjeeiendommen skal dekkes av Sameiet 181 Eiganes Felles. Sameiet 181 Eiganes nr. 15 skal imidlertid dekke alle kostnader knyttet til drift, vedlikehold og påkostninger av heis, innvendig trapper og heis-/trapperom i gnr. 26 bnr. 650.

§ 3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. En seksjonseier formål kan kun endres dersom det vedtas i Årsmøte med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for Årsmøte. For den del av fellesarealene som inngår i Garasjeeiendommen kommer

§ 2 i disse vedtekter til anvendelse.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o 1.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

§ 5

Fysisk bruk av garasjeeiendommen

Hver seksjon i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har rett til en parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Hver seksjon i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 har rett til å disponere en sportsbod i Garasjeeiendommen.

Tildeling av parkeringsplasser og sportsboder, samt regler for bruk og kostnader knyttet til bruk av Garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets styre eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Unnlatt varsel kan medføre at Sameiet krever økonomisk kompensasjon for arbeidet med å bringe klarhet i eier/leieforhold i Sameiet. Den økonomiske kompensasjon settes til det økonomiske tap ved å bringe disse forhold på det rene, men ikke mindre enn kr. 1.500,-.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen i gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

§ 7

Ordinært Årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på Årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i Årsmøte med forslags og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Årsmøte. Rådgiver har talerett dersom Årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseier om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte. Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan Årsmøte bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Årsmøte behandle:

1. Styrets regnskap, evt. regnskapsoversikt
2. Valg av styre

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Årsmøte.

§ 8

Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært Årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært Årsmøte, jf. § 7.

**§ 9
Årsmøte vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som Årsmøte beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøte for vedtak om bl. a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseier bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 10
Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av Årsmøte. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det Årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøte. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av Årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller Årsmøte vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer deltar ~~er til stede~~. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Styret representerer seksjonseiere og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av Årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Det gjelder også i forhold til Sameiet 181 Eiganes nr. 15 sine rettigheter og forpliktelser i Sameiet 181 Eiganes Felles.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseier på samme måte som i styret.

§ 12

Ordensregler

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensregler for Sameiet. Bruken av felleseiendommen og garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Sameiet 181 Eiganes Felles og eventuelle ordensregler fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, som eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt b,c og d, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

I vedtektene kan det fastsettes at Vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere eier.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

§ 14

Sameiets plikt til å vedlikeholde utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte brukerenhetene forebygges, slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom brukerenhetene hvis der ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseier skal gi sameiet adgang til brukerenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseier etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av balkonger/terrasser
- c) lys og oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Sameiet 181 Eiganes nr. 15 vil bli belastet en andel av felleskostnadene for Sameiet 181 Eiganes Felles (garasjeeiendommen og Felleseiendommen). Disse kostnader skal fordeles internt i Sameiet 181 Eiganes nr. 15 med like deler på alle seksjoner i Sameiet 181 Eiganes nr. 15.

Sammen med felleskostnadene innkreves også a konto beløp for fjernvarme. Fjernvarme avregnes og fordeles etter forbruk. Svinn fordeles også etter forbruk.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av Årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de Felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17

Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31.

Vedtekter for sameiet 181 Eiganes nr 15 – Ytre Eiganesveien 15

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, 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.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

Styret har egen styree-post: sameietye15@styretmitt.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

§ 22

Inhabilitet og mindretallsvern

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 23

Lov om eierseksjoner gjeldene fra 1.1.2018

Lovvedtak 91 (2016-2017) om eierseksjoner (eierseksjonsloven) vedtatt av stortinget i møte 29. mai 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.