

VEDTEKTER FOR SAMEIGET NORDSTRANDSVEGEN 17

Vedteke i årsmøte
den 20 februar 2024
i medhald av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAMN OG OPPRETNING

Sameiget sitt navn er Sameiget Nordstrandsvegen 17 og har gbnr. 69/258 og 69/88 i Gloppen kommune. Sameiget blei oppretta ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1986 og reseksjonert 9.11.2001.

Sameiget består av 4 næringsseksjonar og 3 bustadseksjonar.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONANE

2.1. Bebyggelsen og tomta

Seksjonseigarane er sameigarar i bebyggelsen og tomta i eigarseksjonssameiget. Eigarane har einerett til å bruke ein bestemt brukseining i eigedomen. Seksjonen kan ikkje skillast ut frå sameiget. For kvar seksjon er det fastsatt ein sameigebrøk som uttrykker seksjonseigaren sin forholdsmessige eigarpart i sameiget.

2.2. Seksjonseigaren sin rettslege disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingane som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtektene. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslege disposisjonar over seksjonen.

Sameiget sitt styre skal underrettast om alle overdragingar og leigeforhold.

2.3. Seksjonseigaren sin rett til å bruke fellesareal mv.

Dersom årsmøtet ikkje har fatta vedtak om bruken av fellesareal, bestemmer styret korleis fellesareala skal brukast. Årsmøtet kan vedta og endre ordensreglar med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmer. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ei kvar tid gjeldande ordensreglar.

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til ein parkeringsplass som seksjonen disponerar, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte å samtykke dersom det føreligg ein sakleg grunn. Kvar leilegheit disponerer ein tilvist parkeringsplass i tilknytning til leilegheita.

Brukseininga og fellesareala må ikkje brukast slik at andre seksjonseigarar blir påført skade eller ulempe.

2.4. Dyrehald

Dyrehald er tillatt. Dyrehaldet må ikkje vere til sjenanse for dei øvrige brukarane av eigedomen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eigedomen som ikkje knyt seg til den enkelte brukseining er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken. Dersom særlege grunnar talar for det, kan kostnadane fordelast etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk.

Dersom dei seksjonseigarane som blir berøres, uttrykkeleg seier seg samde, kan det i vedtektene fastsettast ein annan fordeling enn den som følgjer av første ledd.

Styret skal sørge for at alle felleskostnadene blir dekkja av sameiget etter kvart som dei forfell.

Dersom bruken av snr. 2 og gbnr. 69/88 nedanfor vert endra frå lager til anna føremål, skal fordelingsnøkklane for desse eigedomar regulerast opp og dei andre seksjonar tilsvarande ned.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter følgjande fordeling rekna ut frå areal:

	VEDLIKEHALD MV.		FORSIKRING BYGG	
Seksjon 1	492,5	m ²	25,77 %	32,72 %
Seksjon 2	149,5	m ²	7,82 %	4,50 %
Seksjon 5	88,5	m ²	4,63 %	5,85 %
Seksjon 3	156,0	m ²	8,16 %	10,37 %
Seksjon 4	123,0	m ²	6,44 %	8,18 %
Seksjon 6	226,0	m ²	11,83 %	13,17 %
Seksjon 7	146,0	m ²	7,64 %	9,71 %
Gbnr.				
69/88	529,4	m ²	27,71 %	15,50 %
e. avtale				
	1910,9	m²	100,00 %	100,00 %

4. VEDLIKEHALD

4.1. Seksjonseigarane si plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseieren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar blir førebygd og slik at dei øvrige seksjonseigarane slepp ulemper.

Seksjonseigaren si vedlikehaldsplikt omfattar slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vassklosett, varmtvassbereder, badekar og vasker
- c) apparat, t.d. brannslukkingsapparat
- d) skåp, benkar, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skilleveggar, tapet
- f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
- g) vegg-, golv- og himlingsplater
- h) røyr, ledningar, sikringskåp frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
- i) vindauger og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar blir unngått.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avløpsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga. Vedlikehaldsplikta omfattar også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nemnt ovanfor, men ikkje utskifting av sluk, vindauger og ytterdører som er felleskostnad.

Seksjonseigar er ansvarleg for at brukseininga er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjon 4 og 6 er ansvarleg for vedlikehald av felles trappeoppgang.

For øvrig gjeld eigarseksjonslova sine reglar.

4.2. Sameiget si plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.v.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvareleg ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningane blir førebygd, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigar si vedlikehaldsplikt etter 4.1. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

Vedlikehaldsplikta omfattar også felles installasjonar som går gjennom brukseiningar, slik som røyr, ledningar og kanalar. Sameiget har rett til å føre nye slike installasjonar gjennom brukseiningane dersom det ikkje skapar vesentleg ulempe for den aktuelle seksjonseigaren. Seksjonseigaren skal gje sameiget tilkomst til brukseininga for å vedlikehalde, installere og kontrollere installasjonar som nemnt. Kontroll og arbeid i

brukseiningane skal varslast i rimeleg tid og gjennomførast slik at det ikkje skapar unødvendig ulempe for seksjonseigaren eller andre brukarar.

Dersom sameiget ikkje vedlikeheld fellesareala i samsvar med første og andre ledd, og det mangelfulle vedlikehaldet står i fare for å påføre eigedomen skade eller øydelegging, kan ein seksjonseigar utføre vedlikehaldet sjølv. Seksjonseigaren kan i slike tilfelle krevje å få sine nødvendige utgifter dekkja. Før seksjonseigaren startar eit slikt vedlikehald, skal dei øvrige seksjonseigarane bli varsla i rimeleg tid. Varsel kan unnlatast dersom det føreligg særlege grunnar som gjer det rimelig å unnlata å varsle.

4.3. Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vindauger og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedteke av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølve, må det berre skje etter godkjenning av styret.

Eventuelt tilbygg/påbygg og andre endringar av bebyggelsen som etter eigarseksjonslova krev samtykke frå årsmøtet, må ikkje settast i gang før samtykke er gitt. Dette gjeld sjølv om bygningsmyndigheitene har gitt løyve til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndigheitene må godkjennast av styret før byggemelding kan sendast.

5. ÅRSMØTET

5.1. Årsmøtet si myndigheit. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheita i sameiget. Eit fleirtal på årsmøtet kan ikkje ta beslutningar som er eigna til å gje nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar si bekostning.

5.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å melde inn saker som skal behandlast.

5.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev det og samstundes oppgir kva saker dei ønskjer behandla.

5.4. Innkalling til årsmøte

Styret kallar inn til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om nødvendig kalle inn til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri vere kortare enn tre dagar.

Innkallinga skjer skriftleg. Som skriftleg reknast også elektronisk kommunikasjon.

Innkallinga skal angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lovea eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleital av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønsker behandla i det ordinære årsmøtet skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter 7.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei sakene som er angitt i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styret si årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styret sitt rekneskap for føregåande kalenderår
- c) velje styremedlemmar.

Årsberetning, rekneskap og eventuell revisjonsberetning skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

5.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter 5.5 andre ledd, kan årsmøtet berre ta avgjerd om saker som er angitt i innkallinga til møtet. Dersom alle seksjonseigarane er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet likevel også ta avgjerd i saker som ikkje står i innkallinga.

5.7. Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarane har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller et anna medlem av husstanden til eigaren har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmer, evt. revisor og leigetakar av seksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar har plikt til å vere til stades med mindre det er opeberr unødvendig eller han har gyldig forfall.

En seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakta kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigar har rett til å ta med ein rådgivar til årsmøtet. Rådgivaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillet det.

5.8. Leiing av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

5.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i ei avstemning om

- a) eit søksmål mot ein sjølv eller dine nærstående

- b) sitt eige eller sine nærstående sitt ansvar overfor sameiget
- c) eit søksmål mot andre eller andre sitt ansvar overfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot sameiget sine interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslova §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastning) som er retta mot ein sjølv eller sine nærstående.

Første ledd gjeld også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

5.10. Fleirtalskrav ved ulike beslutningar på årsmøtet. Særlege avgrensningar i årsmøtet si myndigheit.

Kvar seksjon har stemmerett ut frå sin prosentdel av det totale bygningsarealet. Beslutningar på årsmøtet vert gjort med vanleg fleirtal av de avgitte stemmene.

5.11. Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det blir ført ein protokoll over alle saker som behandlast, og alle avgjerder som blir teke på årsmøtet. Møteleiar og minst ein seksjonseigar som blir utpeika av årsmøtet blant dei som er til stedes, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid holdast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stedes, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat av innlegga på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det det går fram kven som har gitt samtykke.

6. STYRET

6.1. Plikt til å ha eit styre. Styret si samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmer.

6.2. Protokoll

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Alle dei frammøtte styremedlemmane skal underteikne protokollen. Protokollen skal angi tid og stad for møtet, kven som deltok, kven som var møteiar, kva saker som blei behandla, kva som ble avgjort, og kven som eventuelt stemte imot beslutningane.

6.3. Styret sine oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørge for forvaltninga av sameiget sine anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutningar på årsmøtet.

6.4. Styrets beslutningsmyndigheit. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle beslutningar som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Beslutningar som kan takast med eit vanleg fleirtal på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtet si avgjerd i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta beslutningar eller handle på ein måte som er eigna til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarane si bekostning.

6.5. Inhabilitet

Eit styremedlem kan ikkje delta i behandlinga eller avgjer av spørsmål som medlemen sjølv eller denne sine nærstående har ein framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

6.6. Plikt til å føre rekneskap

Styret skal sørge for tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge fram rekneskapan for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

7. ENDRINGAR I VEDTEKTENE

Endringar i sameiget sine vedtekter kan besluttast av årsmøtet med minst to tredjedelar av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengare krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikkje annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.