

VEDTEKTER FOR SAMEIET LAHELLE BRYGGE

§ 1. Eierandelene

Eiendommen Lahelle Brygge 1, Gnr. 152, Bnr. 678 i Kristiansand kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i 36 selveierseksjoner.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameierers samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasje plasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Ved utleie av garasjeplass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon, er leieforholdet betinget av styrets godkjenning.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Utbygger kan fritt leie ut sine seksjoner til boligformål uten hensyn til denne bestemmelse.

Seksjonsinnehaver er innforstått med at om seksjonen har parkeringsplass som er reservert handikappede, må seksjonsinnehaver etter pålegg fra styret fravike denne plassen dersom en annen seksjonsinnehaver i anlegget, som er tildelt parkeringsbevis for handikappede/bevegelseshemmede fra Kristiansand kommune, gjør krav på en av parkeringsplassene som er reservert handikappede. Seksjonsinnehaverne vil da bytte parkeringsplass i anlegget. Seksjonsinnehaver kan ikke fremme krav om økonomisk kompensasjon fra styret i sameiet som følge av et eventuelt bytte av parkeringsplass.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg deriblant garasjeanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Det ytre vedlikehold besørgeres og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken. Vedlikehold og drift av garasjeanlegget og bodanlegget, besørgeres og bekostes av sameiet.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjen- tatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameierenes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere.

Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

§ 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlem som velges på sameiets årsmøte.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant boligseksjonseierne og deres ektefeller.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige seksjonseiere. I sameiermøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier uansett størrelse på sameiebrøk. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

§ 12. Forsikringogegenandel

Dersom det oppstår skade i en leilighet som fører til belastning på husforsikringen, må eieren av leiligheten dekke husets egenandel.

§ 13. EL-biler – Ladestasjon

Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinær (egen) parkeringsplass (er). Innstallasjon skal gjøres av autorisert installatør, godkjent av styret, og bekostes i det fulle og hele av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen(e). Det utarbeides en egen avtale med seksjonseier før innstallasjonen kan tas i bruk. Denne vil regulere bl.a. at seksjonseier belastes en fastpris pr. kwh om anlegget er tilkoblet fellesanlegget, da med egen trippsteller for avlesning. Ved montering til egen måler vil ikke sameiet belaste bruker her.

Ved behov for oppgradering av det elektriske anlegget (trafoen) i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden på dette fordeles på eksisterende og fremtidige seksjonseier som har en slik type innstallasjon. Dette kan styret beslutte å sikre gjennom tinglysning av heftelse på den aktuelle seksjonseier. Kostnaden for tinglysningen belastes seksjonseier.

Heftelsen vil ha følgende tekst: «Sameiet Lahelle Brygge forbeholder seg retten til å belaste seksjonseier for andel av totalkostnad for oppgradering av infrastruktur knyttet til elektriske ladepunkter, dersom totalkapasiteten overskrides og må oppgraderes».