Vedlegg 1

VEDTEKTER
for
VINDU MOT FJORDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Innholdsfortegnelse:

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Fellesutgifter

§ 7 Vedlikehold m.m.

§ 8 Mislighold og fravikelse

§ 9 Sikkerhet

§ 10 Forsikringer

§ 11 Sameiermøtet

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

§ 1 Eierseksjonssameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er "Vindu mot Fjorden Eierseksjonssameie" (heretter kalt Sameiet) og består av eiendommen gnr. 63, bnr. 482 i Os kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 7 seksjoner i henhold til egen fordelingsliste. Seksjon 1 er en samleseksjons bolig med til sammen 33 leiligheter som skal utgjøre Haugnesfjero BRL. Seksjon 2 – 7 er næringsseksjoner.

Bruksenhetene består av en hoveddel og for visse bruksenheter også tilleggsdel(er). Hoveddelen består av klart avgrensede og, med unntak for seksjon 1 (samleseksjon bolig), sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tileggsdeler omfatter boder og uteareal. Seksjonene fremgår av seksjoneringsmateriale vedlagt som bilag 1.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal med tillegg for innvendige tilleggsdeler, slik det fremgår av seksjoneringsdokumentene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Utvendige fellesarealer fremgår av seksjoneringsdokumentene. Deler av disse arealer er regulert til offentlig gangareal og skal overtas av Os kommune til offentlig drift og vedlikehold. Dette areal fremgår av vedlegg 2 (merket med blå skravering). Os kommune har rett til å kreve overført eiendomsretten til de arealer som skal overtas til offentlig drift og vedlikehold uten vederlag. Den nærmere formalisering av et slikt eierskap – reseksjonering, fradeling eller annet – avgjøres av kommunen etter drøftelser med Sameiets styre. Kommunen skal stå for og bekoste en eventuell eieroverføring, og skal på forsvarlig måte sikre Sameiets anlegg - herunder Sameiets rett til å ha stående overbygg/utkraginger, hensiktsmessig tilkomst og andre nødvendige rettigheter for opprettholdelse av Sameiet. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til nevnte eieroverføring og til å signere alle nødvendige dokumenter i den forbindelse. Denne bestemmelse er bindende for samtlige nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell del av hele eiendommen (jfr. dog kommunes rett/plikt i foregående avsnitt), samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Næringsseksjonene forutsettes å kunne oppdeles eller sammenslås ytterligere. Samleseksjon bolig forutsettes å kunne oppdeles slik at hver leilighet blir en seksjon dersom dette kreves av Haugsnesfjero BRL. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til slik reseksjonering og til å signere alle nødvendige dokumenter i den forbindelse. Denne bestemmelse er bindende for samtlige nåværende og fremtidige sameiere og kan ikke endres.

Samtlige seksjonseiere har ved kjøp av seksjon, eller andel i seksjon, akseptert og gitt sin tilslutning til disse vedtekter.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å forvalte anlegget til beste for deltakerne i henhold til gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, styreinstruks, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøtet m.m.

Sameiet består av både nærings- og boligseksjoner som er av forskjellig karakter. Styring og forvaltning av Sameiet som sådan bør begrenses til de oppgaver det er nødvendig å løse i fellesskap.

§ 3 Bruksrett

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet, samt rett til å bruke fellesarealer på vanlig og/eller vedtektsfestet måte sammen med de øvrige sameierne og etter de regler sameiermøtet fastsetter.

Næringsseksjonene har ikke rett til bruk av innvendige fellesarealer som utelukkende skal tjene boligseksjonene.

Boligseksjonen har ikke rett til bruk av innvendige fellesarealer som utelukkende skal tjene næringsseksjonene.

§ 4 Anvendelse

Boligseksjonseier kan bare anvende sin bruksenhet til beboelse.

Parkeringsplasser på Sameiets eiendom skal være allment tilgjengelige plasser til bruk for besøkende til Os sentrum. Dette innebærer bl.a. at plassene ikke skal benyttes til oppstilling av leilighetseiernes egne biler, eller til parkering for ansatte i næringslokalene. De respektive seksjoner har selv ivaretatt behov for parkering til sistnevnte formål ved kjøp av parkeringsplasser i garasjeanlegg utenfor eiendommen. Parkering i dette anlegg er knyttet opp mot seksjonene og kan ikke avhendes ut av Sameiet.

Parkeringsplasser på Sameiets eiendom skal, sammen med parkeringsplasser vest for Irisgården og OF bygget, kunne underlegges parkeringsbestemmelser – herunder tidsbegrensning på 2 timer underlagt kontroll sanksjonert med parkeringsgebyr. En slik ordning, som kan kreves gjennomført av OF Eiendom AS og Irisgården AS, skal underlegges et styre bestående av representanter for Irisgården AS, OF Eiendom AS og næringsseksjonene i Sameiet. Utgifter og inntekter til slik regulering fordeles etter antall parkeringsplasser. Sameiets andel utgjøres således av antall parkeringsplasser på Sameiets grunn, delt på det totale antall parkeringsplasser som underlegges regulering.

Ovennevnte bestemmelser er bindende for samtlige samtlige nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra OF Eiendom AS og Irisgården AS.

Bruken av bruksenhetene eller fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Forpliktende samarbeid mellom næringsseksjonene nedfelles i egen avtale.

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslige rådighet over sine bruksenheter. Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes til styret og forretningsføreren.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet, avtaler knyttet til eiendommen og andre bestemmelser fastsatt av styret eller sameiermøtet (bruksavtale, sameieavtale, ordensregler m.m.).

Eiere av næringsseksjoner har rett til å dele opp eller sammenslå seksjoner dersom dette finnes hensiktsmessig, jfr. § 1. Eier av boligsamleseksjonen har rett til å dele seksjonen opp i de enheter som fremgår av seksjoneringstegningene. Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å undertegne nødvendige dokumenter og erklæringer ved gjennomføring av reseksjonering og overdragelse av de i § 2 nærmere angitt utvendige arealer til kommunen. Kostnader ved reseksjonering dekkes av den som ønsker endring. Os kommune dekker kostnader til en eventuell overføring av utvendige arealer til seg.

For øvrig kan ytterligere oppdeling av seksjonene ikke finne sted uten at sameiermøtet samtykker med totredjedels flertall.

§ 6 Fellesutgifter

Som fellesutgifter regnes alle kostnader som er nødvendig for en effektiv og forsvarlig drift av sameiet og som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fordeling av fellesutgiftene skal skje med utgangspunkt i bruk- og nytteprinsippet – herunder at deler av fellesarealet kun er til bruk eller nytte for boligseksjonen og at andre deler kun er til bruk eller nytte for næringsseksjonene.

Følgende fellesutgifter skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøken:

1. Nødvendige utgifter til ettersyn og vedlikehold av selve bygningskroppen og felles tekniske installasjoner.

2. Påkostninger på eiendommen som er i felles interesse og vedtatt med 2/3 flertall.

3. Nødvendige utgiftet til ettersyn, vedlikehold og drift av felles utearealer.

4. Lovpålagt regnskap, revisjon og administrasjon/forvaltning.

5. Felles forsikringer av bygningskroppen.

6. Eiendomsskatter og offentlige avgifter.

Styret kan vedta at kommunale avgifter og eiendomsskatt skal fordeles på den enkelte seksjonseier. Næringsseksjonene kan tegne egne forsikringer for sin del av bygningskroppen i den grad dette ikke er i strid med fullverdig oppgjør for boligseksjonen ved eventuell skade på bygningen.

Utgifter som relaterer seg til fellesarealer/anlegg som kun benyttes av boligseksjonen skal alene bæres av denne. Dette omfatter bl.a. utgifter til ettersyn, drift og vedlikehold av inngangsdører, trapperom, tilkomstganger og heiser som kun betjener boligene (hus 1 og 2), samt tekniske installasjoner som kun betjener boligene.

Utgifter som relaterer seg til fellesarealer/anlegg som kun benyttes av næringsseksjonene skal bæres av den eller de seksjoner som betjenes. Dette omfatter bl.a. utgifter til egne inngangspartier, ytterdører og tekniske installasjoner.

Dersom fellesarealet/installasjonen benyttes av flere seksjoner foredeles utgiftene disse imellom etter egen avtale med utgangspunkt i nytte- og forbruksprinsippet. Inngangsdører, trapperom og heis i hus 3 betjener seksjon 5 og 6 (næring) og 6 boliger i seksjon 1. Utgiftene relatert til drift og vedlikehold av disse arealer fordeles med ½ part på næringsseksjonene (5 og 6) og ½ på boligseksjonen (seksjon 1). Mellom seksjon 5 og 6 fordeles kostnaden forholdsmessig etter størrelsen på brøken.

Utgifter til utsmykking, belysning og andre tiltak på bygningen kun knyttet til boligseksjonen, og som ikke er vanlig vedlikehold, bekostes av disse seksjoner. Slike tiltak knyttet til næringsseksjonene – herunder også all profilering etc. av den respektive virksomhet - bekostes av den eller de seksjoner som har gjennomført tiltaket, eller etter nærmere avtale.

Grunnet Sameiets noe spesielle sammensetning vil fordeling av fellesutgifter kunne ha behov for justering. Nærmere fastsetting av fordeling i henhold til ovennevnte prinsipper kan skje i styreinstruks vedtatt av sameiermøtet med totredjedels flertall. Samtlige seksjonseiere forplikter seg til å bidra til en rimelig og rettferdig fordeling av fellesutgiftene.

For å sikre nødvendig vedlikehold, påkostning eller andre fellestiltak på eiendommen kan sameiermøtet vedta å opprette nødvendige avsetninger (fond) til dekning av slike utgifter. Innbetaling til vedlikeholdsfond fordeles etter brøk.

Sameierne skal betale månedlige a-konto beløp til sameiet konto til dekning av fellesutgifter. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret. Felleskostnader etter

3. ledd fastsettes etter budsjett utarbeidet av styret. Felleskostnader etter 10. ledd kan ikke av styret fastsettes høyere enn .... % av fellesutgiftene etter 3. ledd.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter ansees som mislighold fra sameiernes side.

§ 7 Vedlikehold m.m.

Vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet innvendig og utvendig (altaner og utvendige tilleggsdeler). Innvendige endringer av seksjonene er tillatt når endringene ikke er i strid med byggeforskrifter.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Uten opphold må sameieren selv erstatte eller utbedre all skade som skyldes ham eller henne selv, vedkommendes husstand eller andre som hun eller han er ansvarlig for.

§ 8 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers 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 tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietakeren vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne. Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietakeren.

§ 9 Sikkerhet

Sameierne har panterett i samtlige seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet - herunder krav om dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 Forsikringer

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Boligseksjonen tegner forsvarlig forsikring for deres andel av bygningene og innbo i fellesarealer knyttet til boligseksjonen. Næringsdelene tegner egen forsikring for sin del av bygningene. Forsikringene må samordnes slik at alle deler til enhver tid er fullverdiforsikret. Dersom dette ikke kan oppnås skal det tegnes felles forsikring for bygningene.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. De enkelte sameiere tegner selv den nødvendige innboforsikring.

§ 11 Sameiermøtet

Sameierne utøver den øverste myndighet gjennom sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller forretningsføreren finner det nødvendig, eller når minst en eller flere sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiemøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 til 20 dagers varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameiere med kjent adresse.

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Styrets regnskap for foregående år
4. Valg av styreleder og andre styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.
5. Årlig vedlikeholdsbudsjett
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan ikke, uten tilslutning fra samtlige sameiere, treffe vedtak i andre saker enn dem som er nevnt i innkallingen, dog kan det ordinære sameiermøtet alltid behandle de saker som er nevnt i forrige ledd.

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjonen har også andelseierne i borettslaget og deres ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av en seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller han har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i drøftelse eller avstemming på sameiemøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan en sameier delta i drøftelse eller avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis sameieren har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 Møteledelse og avstemming

Stemmeflertallet regnes etter sameiebrøk, jfr. eierseksjonslovens § 37 (1), 2. punktum.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitte. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiemøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Vedtak i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Hvis ikke annet fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene, kreves totredjedels flertall av de avgitt stemmer til 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 fellesareal 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 over 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 eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

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 prosent av årlige utgifter,

h) endringer av sameiets vedtekter,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 14 Styret

Sameiet skal ha et styre med minst 3 og maks 5 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer. Minst ett medlem bør velges fra boligseksjonen og minst ett fra næringsseksjonene.

Styret velges av sameiermøtet – lederen ved eget valg. Styret kan selv velge nestleder og sekretær.

Funksjonstiden for samtlige styre- og varamedlemmer er to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og 1 medlem av styret i fellesskap.

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

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer og forretningsfører må ikke behandle eller avgjøre spørsmål som de har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 15 Oppløsning

Sameierne kan ikke kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre alle er enige om det.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven.