

VEDTEKTER FOR SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet, 19.02.18, revidert 24.05.18 og 02.04.22

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 16 bnr 24 i Risør med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (bod- og parkeringskjeller).

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

§ 5. PARKERINGSKJELLER

Parkeringskjelleren er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen består av 145 parkeringsplasser og 104 boder.

Alle 95 leilighetseierne i prosjektet vil i utgangspunktet få til rett 1 parkeringsplass og 1 bod i næringsseksjonen. Næringsseksjonen er delt inn i like mange ideelle andeler som det er parkeringsplasser (145) og boder som ikke allerede er fordelt til hver leilighet (9). Til sammen innebærer dette at det vil bli etablert 154 ideelle eierandeler i næringsseksjonen.

Til hver eierandel (1/154) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass og bod som angitt i vedlagte plantegning.

Dersom man velger å kjøpe ytterligere én ekstra parkeringsplass, vil man få skjøte på en ideell eierandel av næringsseksjonen med 2/154 dele. Tilsvarende dersom man kjøper en ekstra bod. En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt eierseksjonslovens krav tilsier.

Risør kommune disponerer til sammen 21 utvendige parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Dette gjelder alle parkeringsplassene i bygg A og B i byggetrinn 2 (merket 1 til 20) på seksjoneringsstegningene), samt 1 utvendig plass ved innkjøring til parkeringskjeller plan 1 i

VEDTEKTER FOR SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

byggetrinn 1 (merket plass 21). Plassene skal være offentlig tilgjengelige og Risør kommune disponerer plassene vederlagsfritt. Kommunen avgjør selv i hvilken grad bruk av plassene skal reguleres kommersielt. Dette avsnittet i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Risør kommune.

Øvrige plasser ved innkjøring til parkeringskjeller plan 1 er avsatt til gjestparkering for sameiet.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, innvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret og skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøte.

§ 7. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Innvendige overflater av takterrasser/balkonger (til og med sluk) som hører til den enkelte seksjon eller som tilleggsdel til denne omfattes av denne seksjonens vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Utgifter til TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon.

Parkeringsseksjonen er delt i 154 ideelle eierandeler. Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen (snr 96) fordeles i henhold til eierandeler til denne.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Risør kommune.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

VEDTEKTER FOR SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11. A Valgkomitè

Valgkomitèen består av to seksjonseiere som velges av årsmøtet for 2 år samt et styremedlem som utpekes av styret.

Valgkomitèen skal fremme innstilling til Årsmøtet om valg av medlemmer til styret.

§ 12. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av sameiermøte med alminnelig flertall.

§ 15. BYGGETRINN 2 MV.

Risør kommune har godkjent utbygger Kamperhaug Boligutvikling AS sin oppføring av byggetrinn 2. Byggetrinn 2 med bygg A og B består av bruksenhetene med seksjonsnummer 74 til og med 95 med tilhørende fellesarealer i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring for sameiet. Kamperhaug Boligutvikling AS eier byggetrinn 2 og har også tinglyst hjemmel til alle seksjonene i byggetrinn 2. Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående boligseksjonene i byggetrinn 2 skal de samme boligseksjonene ikke belastes med felleskostnader. Sameierbrøkens nevner skal frem til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligseksjonene utgjøre summen av telleren for de 73 seksjonene som inngår i byggetrinn 1. Utbygger skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte boligseksjonene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig. Kamperhaug Boligutvikling AS beholder

VEDTEKTER FOR SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

eierretten til å utvikle og etablere småbåtanlegg innenfor reguleringsområde FS1 og FS2, med landfeste i bryggen i reguleringsområde F2 og retten til å fortøye én båt på innsiden av molo i F2/FS2. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Kamperhaug Boligutvikling AS.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

* * *