

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØSTRE HAGEBY

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	5
3-1 Rett til bruk	5
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt	8
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9
10 Ugildhet og mindretallsvern	10

10-1 Ugildhet.....	10
10-2 Mindretallsvern.....	10
11 Midlertidige vedtektsbestemmelser	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Østre Hageby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.12.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54 bnr.1107 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddelsom er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Styrets skriftlige varsler fra styret eller forretningsfører kan sendes elektronisk. Herunder innkallinger til årsmøte, endringer i felleskostnader etc. seksjonseier er forpliktet til å holde styret oppdatert på nye adresse, postadresse som elektronisk post.

2-2 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken samt felles uteområde

Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde oppført / som skal oppføres i henhold til reguleringsplan nr. 2297, Rosenvang, på Storhaug i Stavanger kommune. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå rekkehus i kjeder og boligblokker.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og eventuelle boder / tilleggsboder hovedsakelig til bruk for ulike byggetrinn innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskjeller / anleggseiendom etablert under bakken, med gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune, heretter benevnt "Garasjeanlegget". Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene / rekkehusene i kjeder som skal være / er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt "felleseiendommen",

med gnr bnr Garasjeanlegget skal eies av de bruksberettigede i Sameiet Østre Hageby og de enkelte rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles. Eierandelene vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk for beboere i Sameiet Østre Hageby / hvert rekkehus innenfor boligområdet.

Seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby vil ha bruksrett til enkelte av parkeringsplassene i Garasjeanlegget, som nærmere beskrevet under vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles, og plankart som viser hvilke eierseksjoner som har fått utlagt eksklusiv bruksrett til hvilken plass. Disse bruksrettene skal tinglyses på Garasjeanlegget dersom registerfører samtykker i slik tinglysning.

Felleseiendommen skal eies av de bruksberettigede eierseksjonssameier / rekkehus i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles.

Styret i Sameiet Østre Hageby skal representere beboerne ved møter og beslutninger i Sameiet Østre Hageby Felles (deltagelse i sameiermøte osv.). Sameiet Østre Hageby er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Østre Hageby Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter for Sameiet Østre Hageby felles, vedlagt disse vedtektene som vedlegg 1. Sameiet Østre Hageby Felles skal også ellers ivareta eierseksjonssameienes felles interesser.

Fysisk bruk av parkeringsplasser og hoder i Garasjeanlegget samt bruk av felleseiendommen

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sameiet Østre Hageby, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og eventuelt en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkeltes parkeringsplass / bod som fremgår av kart vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sameiet Østre Hageby. Sameiet Østre Hageby er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Østre Hageby.

Styret i Sameiet Østre Hageby felles står for den nærmere organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Sameiet Østre Hageby Felles. Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere / eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby, eller eventuelle næringslokaler som måtte bli oppført innenfor samme reguleringsplanområde, og da slik det fremkommer i vedtektene for Sameiet Østre Hageby Felles.

Felleseiendommen skal være til felles bruk for beboere innenfor boligområdet Østre Hageby, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Østre Hageby felles.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 26 som egen anleggseiendom gnr 354 bnr 10

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Sameiet Østre Hageby vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Østre Hageby felles (Garasjekjelleren og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen mellom sameierne i Sameiet Østre Hageby Felles er nærmere angitt i dette sameiets vedtekter. Internt i sameiet skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet felleseiendommen med lik sats, mens kostnader tilknyttet Garasjekjelleren skal fordeles likt mellom de som har fått utlagt eksklusive bruksrettigheter i Garasjekjelleren.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

(1) 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.

(2) 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.

10-2 Mindretallsvern

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

11 Midlertidige vedtektsbestemmelser

Inntil boligområdet Østre Hageby (alle byggetrinn) er ferdig utbygget, vil vedtektene for Sameiet Østre Hageby felles inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Pilot 2297 AS, eller dennes rettsetterfølger, til Garasjeanlegget og felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Sameiet Østre Hageby vil være bundet av dette i forhold til Sameiet Østre Hageby felles, utbygger og utbyggers eventuelle rettsetterfølger. Sameiet Østre Hageby er også ellers

forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av Sameiet Østre Hageby sin ideelle andel Garasjeeiendommen og felleseiendommen kan utestå til hele boligområdet Østre Hageby er ferdigstilt. Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Pilot 2297 AS eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller uten behandling i sameiermøtet når første bolig i siste byggetrinn på boligområdet Østre Hageby er overlevert.