

VEDTEKTER

for sameiet

ØSTRE HAGEBY FELLES (ET TINGSRETTLIG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET ØSTRE HAGEBY, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Østre Hageby er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjeder.

Når utbyggingen av Østre Hageby vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Østre Hageby, etablert på gnr 54 bnr 1107, omfattende 26 eierseksjoner / leiligheter
- 40 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggseiendom med gnr 354 bnr 10 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 54 bnr 871 etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerne innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjeanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eierseksjoner og rekkehus innfor utbyggingsområdet Østre Hageby. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles i samsvar med disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Østre Hageby Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eierseksjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 354 bnr 10 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Østre Hageby.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom. Det tekniske rom eies av Sameierne. Energisentralen med utstyr plassert i dette rommet eies av AC ENKO Klima & Energi AS, og AC ENKO Klima og Energi AS har rett til å disponere rommet vederlagsfritt så lenge det er behov for det. Sameierne eier rørnett / kundesentraler fra grensesnitt, inklusive energi- og vannmålere.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Østre Hageby:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restarealet på gnr 54 bnr 1107 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eierseksjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Østre Hageby er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen

består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Østre Hageby Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjelegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østre Hageby eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer). Dersom en eller flere av boligkjedene ikke ønsker å utpeke kandidater, skal antall styremedlemmer reduseres tilsvarende. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -2- styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en – 1 - eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver eier av eierseksjon og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier en eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3.je etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Østre Hageby Felles, herunder kostnader til energi levert av AC ENKO Klima og Energi AS.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

18. OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVITUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler eierseksjonssameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger (Pilot 2297 AS) frem til eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disses rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / omrokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forståelse mellom utbygger og den enkelte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjelegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjelegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f eks felles varmeanlegg).

Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

Sist endret på sameiermøte 04.april 2016: Avsnitt 3 i punkt 4 – Lade plass for elektriske kjøretøy