

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 10 bnr 586 i Askøy kommune, skal være et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Flaggmyra.
Eierseksjonssameiet er et boligsameie hvor det tilknyttet 24 stk. boligseksjoner.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet, samt tinglyste tilleggsdeler. Bruksenhet med eventuell tilleggsdel betegnes i det følgende som Seksjonen.

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

Sameiebrøken er lik for alle Seksjonene, 1/24 del (en tju firedel).

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens Seksjoner og fellesareal. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin Seksjonen, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonen kan ikke nyttes til annet enn bolig.

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

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde Seksjonen forsvarlig vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist for å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Den enkelte sameier kan ikke motsette seg at sameiet utfører vedlikehold fra områder som tilhører den enkelte Seksjon eller områder som den enkelte sameier ellers måtte ha eksklusiv bruksrett til.

Vedlikeholdet utføres etter budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Utvendig vedlikehold som maling, takreparasjoner m.m av de enkelte hus, med bodbygg, er sameierne i de enkelte hus sitt ansvar. Kostnadene fordeles likt på de 4 seksjonene.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som eier over sin Seksjon.

Utleie av Seksjonen er tillatt.

Overdragelse av seksjonen skal meldes skriftlig til styret. Dette er selgers ansvar.

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

5. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Alle kostnader til vedlikehold, utskiftning, påbygging og forsikring, og som knytter seg til byggene A-E skal fordeles likt mellom de sameierne som eier seksjon i det respektive bygg.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert kvartal et a-konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

A-konto beløp kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Det skal opprettes en særskilt vedlikeholdskonto. Denne kontoen skal benyttes til å dekke kostnader til vedlikehold, herunder utskiftning, utover årlig løpende vedlikehold. Årlig avsetning til denne kontoen skal utgjøre inntil 20 % av de ordinære årlige fellesutgifter etter styrets nærmere beslutning.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene.

6. Mislighold

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarsel skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – 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

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves overfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan

1 – Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Alle sameiere har rett til å la seg representere ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig, signert og datert. Ingen sameier kan la seg representere av fullmektig som allerede har fullmakt fra en annen sameier.

På sameiermøtet skal stemmene beregnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkalling skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

- a) styrets årsberetning.
- b) godkjenning av styrets årsregnskap.
- c) valg av styremedlemmer og styrets leder.
- d) plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold.

// – Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på 3-5 medlemmer som velges av sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Andre enn sameierne er også valgbare til styret.

Styrets leder velges særskilt blant styrets valgte medlemmer.

Styret velges for 2 – to – år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet, herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at det ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og at det utarbeides årsoppgjør.

Vedtekter

For

SAMEIET FLAGGMYRA

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil en annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan det innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

III – Forretningsfører.

Styret kan tilsette eller engasjere forretningsfører.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall beslutte at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig i inntil 5 år.

8. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.
