

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET BENTNESVEIEN 29 A

I sameiermøtet 05.05.2025 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1

Innledning

Boligsameiets navn er Bentnesveien 29A.

Eiendommen gnr. 9, bnr. 157 i Kristiansund kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 31.05.2017 delt opp i 6 seksjoner. Boligsameiet består av seks leiligheter.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjoneringsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for sameierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven).

§ 2

Seksjon

En leilighet med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameieren har eksklusiv bruksrett til seksjonens hoveddel. Videre har sameieren eksklusiv bruksrett til én nummerert garasje plass eller boder, som tilleggsdeler, jf. seksjonsbegjæringen.

Boligsameie Bentnesveien 29 A har i tillegg eksklusiv bruksrett til en felles bod i kjeller.

§ 3

Disposisjon over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som boligsameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere sameiers forpliktelser.

§ 4 **Sameiernes plikter**

Eierne og deres rettsetterfølgere plikter å være medlem av boligsameiet.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiemøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Sameier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til den enkelte seksjon, for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 **Sameiers vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med seksjonens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i seksjon, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameier selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte seksjon. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for.

Sameieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Vannskader som har bygningsmessige årsaker og skader som ikke er forårsaket av sameiers dårlige vedlikehold er boligsameiets ansvar. Det er sameiers ansvar å holde terrassene rene for sne.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 **Boligsameiets plikter**

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, tekniske anlegg og rom til benyttelse for samtlige sameiere.

§ 7 **Forandringer av seksjonen, antenne, markise mv.**

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiet styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer, herunder sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser etc. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

§ 8 **Fellesutgifter og fellesinntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales den 1. i hvert kvartal. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9 **Forsikring**

Styret plikter å holde boligsameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameierne betaler egenandel ved forsikringskader der boligsameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av boligsameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke boligsameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10 Vedlikeholdsfond

Boligsameiet kan ha vedlikeholdsfond. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11 Utleie

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Fremleie er ikke tillatt, dvs. leietakers videre bortleie.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 27. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 13

Sameiermøtet er sameiets øverste organ

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 33 fjerde ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 1/2 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Sameiermøte skal holdes når minst to sameiere, som til sammen har minst 33,33 prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Valg av styre
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14

Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Eier en organisasjon/institusjon el. flere seksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall seksjoner den eier.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 1/2 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
7. 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 ut over 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
8. vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. begrensninger i bruken av næringsseksjoner,
2. begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
3. endring i fordeling av felleskostnader,
4. endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

For vedtektsfesting av at sameierne skal være forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 43 først ledd, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder ved vedtak om å selge eller bortfeste hele eller vesentlige deler av eiendommen etter eierseksjonsloven § 30 tredje ledd.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameier en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 1 styremedlem. Sameiermøtet velger også 1 varamedlemmer i nummerisk rekkefølge som har møteplikt for styremøtene. Styret velges på sameiermøtet blant sameierne, og styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden er to år. Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem velges i år med like årstall (2025, 2027 etc.) og ett styremedlem og ett varamedlem velges i år med ulike tall (2026, 2028 etc.). Alle medlemmene i styret kan gjenvelges.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

§ 16

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 12.

§ 17

Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har de andre sameierne panterett i den enkelte seksjon tilsvarende 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg panterett med kr 10 000,- i hver seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 85 prosent av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

§ 18

Tvister

Eventuelle tvister mellom boligsameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§ 19 **Vedtektsendringer**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 20 **Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige sameiere.