

Vedlegg til salgsoppgave:

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR KYLINGMARKGÅRDEN LEILIGHETER

FELLESAREAL

Bygget vil oppføres i bæresystem av stål og betong kompakte betongdekker i etasjeskiller. Utvendige fasader vil i hovedsak være pusset og malt. Hver enkelt leilighet tilfredsstiller kravene til å utgjøre egen branncelle.

I vegger og vindu mot Sivert Nilsens gt og Håkon Kyllingmarksgate er det beregnet tilleggsisolasjon med tanke på reduksjon av trafikkstøy.

Det vil monteres heis med kapasitet i henhold til gjeldene krav. Felles gangarealer vil belegges med mørke grå flis, og veggene males med lyse farger, og med belysning i henhold til anerkjente normer.

LEILIGHETER

Nedenstående beskrivelse er standard-leveranse. Endringer og tillegg er mulig og blir å avtale direkte mellom kjøper og entreprenør Stokvik og Nøren AS, jf salgsoppgaven.

Materialer/overflater

Alle rom leveres med sparklede og malte overflater på vegg (farge vil tilbys i 3 ulike alternativer uten tillegg), med unntak av bad som vil leveres med flislagte vegger og gulv med tilhørende fuktsikring i henhold til gjeldende våtromsnorm. Flisfarge på vegg er hvit og flisfarge på gulv er matt grå. Evt separat WC og vaskerom leveres med flislagt gulv med farge matt grå (samme som bad).

Baderomsinnredning (1,2m) leveres i eik utførelse med tilhørende speil og lysarmatur med ettgreps armatur og heldekkende servant. Det leveres veggmontert toalett.

Himling (tak) i leilighet vil være malt betong med synlige V-fuger. I entré og våtrom nedfores himlinger for å skjule kanalføringer og el-installasjoner. Nedforede himlinger platekles og males.

Boder leveres med vinylbelegg. Alle gulv foruten sporstbod og bad, wc og vaskerom leveres med 14 mm eikeparkett med tilhørende belistning.

Kjøkken leveres med hvite skrog og heltrefronter med finerte fyllinger, men kjøper kan velge, uten tillegg, malt eller finert utførelse. Type kjøkkeninnredning er FOCUS Sonate finer eller tilsvarende. Laminat benkeplater med rette kanter. Hvitevarer er ikke inkludert, men vil tilbys som tilvalg som frittstående komponenter. Høyde kjøkkeninnredning er 2,1m.

Garderobeskap er av type standard kombigarderober i hvit utførelse (evt. bjørkfiner) med høyde 2,1m.

VVS

Ventilasjon baseres på mekanisk avtrekk med avtrekkshette på kjøkken og avtrekksventiler i våtrom. Inntak av luft skjer via ventiler i vinduer. For å redusere evt. trafikkstøy, monteres lyddempende ventiler i yttervegg mot Sivert Nilsens gt. og Håkon Kyllingmarksgate.

Alle landearmaturer leveres som ett greps armatur med skoldesperre. På bad leveres dusjvegger (hjørneløsning) 90x90cm i klar glass med heve-/senkefunksjon.

Rørføringer følger rør i rør prinsippet og legges skjult så langt det er praktisk. Varmtvannsbereder (120 liter) plasseres i kjøkkenbenk.

EL

Oppvarming vil være basert på panelovner og arealene vil bli utstyrt med panelovner i tråd med gjeldende normer. Bad- og vaskerom leveres med gulvvarme.

Belysning i bad og entrè vil være downlight innfelt i nedforet himling.

Ledninger legges skjult så langt det er praktisk mulig. Stikkontakter leveres i omfang og med plassering som er anbefalt i henhold til gjeldende normer.

DIVERSE

I inngangsparti monteres postkasseanlegg med sylinder tilpasset byggets låssystem.

Alle balkonger er forsynt med trelemmer av trykkimpregnerte materialer.

V E D T E K T E R

for

HÅKON KYLLINGMARK BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling dato 2. januar 2008

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Håkon Kyllingmark borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og stille disse til disposisjon for andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Vågan kommune.

Borettslaget er frittstående, og er således ikke tilknyttet et boligbyggelag. Dog er dette ikke til hinder for at borettslaget senere kan vedta å knytte seg til et boligbyggelag.

Borettslaget består av i alt 11 andeler.

§ 2. Andeler – Ansvar.

Andelene skal være på kr. 5000,-. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseier.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog skal dette ikke begrense utbyggers adgang til å eie eventuelle usolgte andeler i en overgangsperiode. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel. Likevel kan staten, en kommune et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen eie inntil 20 % av andelene i borettslaget. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § 4-4. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan senere trekkes tilbake dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

§ 6. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel. Fellesutgiftene fordeles forholdsmessig mellom andelseierne etter til størrelsene på boenhetene.

§ 7. Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer. Styret skal ha minst en og maksimalt to varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger leder, styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges direkte av generalforsamlingen. Styret utpeker selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket vedta å:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten på en måte som etter forholdene går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold..
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
3. øke antall andeler eller knytte andeler til boenheter som før har vært tenkt brukt til utleie.
4. ta opp lån som skal sikres med prioritet foran innskuddene

§ 9. Firmategning.

Styrelederen (i lederens fravær; nestlederen) tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Borettslagets revisor har møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Årsmelding fra styret
- 3) Årsoppgjør, og i denne sammenheng forslag til anvendelse av lagets disponible midler.
- 4) Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer, jfr § 7.
- 5) Valg av revisor, jfr. § 14.
- 6) Fastsetting av revisors godtgjørelse, samt eventuell godtgjørelse til styret.
- 7) Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen trenger ikke være andelseier.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Forretningsførsel og regnskap

Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret inngår og eventuelt endrer avtale med forretningsfører, og forretningsfører rapporterer til styret. Styret skal påse at det føres regnskap for borettslaget, og at dette føres i samsvar med god regnskapsskikk.

§ 14. Revisor.

Borettslagets regnskaper skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor som velges av generalforsamlingen. Revisor har rett til å møte på borettslagets ordinære generalforsamling. Revisor har plikt til å møte i generalforsamlingen når det skal behandles saker som gjør det nødvendig.

§ 15. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:- annens personlige forhold eller tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16. Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003.

Vedtekter

For

Kyllingmarkgården sameie

KAPITTEL I. INNLEDNING

1

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Kyllingmarkgården med forretningsadresse Kyllingmarkgården i Vågan kommune. Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner (seksjonsnr. 1 til og med 12) beliggende på gnr. 18, bnr. 166, i Vågan kommune. Sameiet består av 11 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

En ajourført kopi av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (Eierseksjonsloven) skal følge vedlagt disse vedtekter.

§ 2

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Bestemmelsene i Eierseksjonsloven kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter. Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

KAPITTEL II. SAMEIETS ORGANER

§ 3

SAMEIERMØTET

a. Deltakelse i sameiermøter

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameierne har møte-, tale- og stemmerett i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 33. Hver sameier avgir stemmer i henhold til den sameiebrøk vedkommende sameier disponerer, jfr. Eierseksjonsloven § 37, første ledd, annet punktum og § 6, åttende ledd.

b. Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter).

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid

og sted for møtet samt dagsorden. Krav til innkalling og vedlegg fremgår av Eierseksjonsloven § 34.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1. ledd. Sameiets revisor har rett til å delta i sameiermøtet med rett til å uttale seg, og skal ha kopi av innkallinger til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

c. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt b), 3. ledd, gjelder tilsvarende.

d. Stemmerett / Fullmektig.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig og med rådgiver, jfr. Eierseksjonsloven § 33.

e. Dagsorden og møteledelse.

Det ordinære sameiermøtet skal:

behandle årsrapport fra styret

behandle og godkjenne årsregnskapet

behandle og godkjenne budsjettet (dersom ikke budsjettet er behandlet i et tidligere ekstraordinært sameiermøte)

behandle andre saker nevnt i innkallingen, og som oppfyller kravene i punkt b)

foreta valg av styre og eventuelt valg av revisor.

Sameiermøtet kan bare behandle saker som fremgår av innkallingen, jfr. Eierseksjonsloven § 35.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis ikke sameiermøtet velger en annen møteleder blant de tilstedeværende.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll fra Sameiermøtet.

Protokollen skal føres og oppbevares i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 36.

f. Sameiermøtets beslutningsmyndighet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Med de unntak som følger av annet til fjerde ledd i dette punkt eller av andre bestemmelser i Eierseksjonsloven, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Valg avgjøres ved absolutt flertall – det vil si at den som skal velges må ha fått mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Hvor det er flere kandidater til et verv, og ingen oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas omvalg mellom de to av kandidatene som fikk flest stemmer i første valgrunde.

Det kreves tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for å kunne fatte vedtak om de saker som fremgår av Eierseksjonsloven 30, 2. ledd, for å gi samtykke i at avtale om forretningsførsel kan gjøres uoppsigelig for en periode av inntil 5 år, jfr. Eierseksjonsloven § 41, 3. ledd, samt for å kunne vedta endringer i disse vedtektene, jfr. Eierseksjonsloven § 28.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 30, 3. ledd. Tilslutning fra alle sameiere kreves også dersom vedtektenes regler om representasjon skal endres i medhold av Eierseksjonsloven § 43, 1. ledd, siste setning.

g. Habilitet.

Ingen sameier kan delta i avstemmingen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Eierseksjonsloven § 37, 2. ledd, eller etter vanlige regler. Dersom det reises tvil om en sameiers habilitet, skal spørsmålet avgjøres av sameiermøtet selv, om ikke vedkommende sameier selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§4

STYRET

a. Styret.

Styret skal bestå av minst 2 og høyst 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og husstandsmedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Første gang det velges styre, settes tjenestetiden for ett av styremedlemmene til ett år dersom det er to eller tre styremedlemmer, mens tjenestetiden settes til ett år for to av styremedlemmene dersom det er fire eller fem styremedlemmer. De øvrige styremedlemmers tjenestetid settes til to år. Etter det første året velges alle styremedlemmer for to år av gangen. Styreleder velges for ett år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Vervet som styremedlem og styreleder er i utgangspunktet uten godtgjørelse. Eventuell godtgjørelse skal i tilfelle fastsettes av sameiermøtet.

Dersom et styremedlem fratrer i løpet av vervet, skal suppleringskjøp på følgende måte: Dersom det er mer enn ett år igjen av funksjonstiden, skal sameiermøtet velge nytt styremedlem for den resterende del av perioden. Dersom det er mindre enn ett år igjen av funksjonstiden, kan styret selv utpeke nytt styremedlem for den resterende del av perioden. Dersom flere enn to styremedlemmer fratrer, skal styret utpeke det nødvendige antall styremedlemmer for at styret skal være beslutningsdyktig frem til neste sameiermøte, eller innkalle til ekstraordinært sameiermøte for å få gjennomført slikt valg.

b. Innkalling til styremøter.

Styrelederen har ansvar for at det innkalles til styremøter av så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem eller eventuell forretningsfører forlanger det. Det skal normalt holdes minst fire styremøter i perioden mellom sameiermøtene. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. I nødvendig utstrekning, særlig ved omfattende og/eller kompliserte saker, skal det utarbeides saksforberedelse, og eventuelt forslag til vedtak.

c. Styremøter.

Styremøtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

d. Styrets beslutningsmyndighet m.v.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3/5 av styremedlemmene er tilstede og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbelt-stemme. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (dvs. minst to stemmer).

Styrets oppgaver fremgår i det vesentlige av Eierseksjonsloven § 40. Styret kan likevel velge å forelegge saker av prinsipiell karakter for et ekstraordinært sameiermøte, herunder saker om salg og fravikelse i medhold av Eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, vaktmester, mv., i henhold til reglene i Eierseksjonsloven § 41.

Styret har likeledes fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige sameiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for sameierne.

e. Representasjon.

Styret representerer sameierne i medhold av Eierseksjonsloven § 43. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

f. Habilitet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører er inhabil i tilfeller som nevnt i Eierseksjonsloven § 42, eller hvor dette følger av alminnelige habilitetsregler. Dersom det reises tvil om et styremedlems eller forretningsførers habilitet, skal spørsmålet avgjøre av styret selv, om ikke vedkommende selv fratrer. Den som påstås inhabil, skal ikke selv delta i avgjørelsen.

§ 5

REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvaret for at sameiets regnskap blir ført i henhold til Eierseksjonslovens regler jfr. § 44, og god regnskapsskikk etter reglene i regnskapsloven.

Det skal føres eget regnskap for garasjeanlegget, og eget regnskap for heisene.

Sameiet skal ha revisor i medhold av Eierseksjonsloven § 45. Revisor har møte- og uttalerett på sameiermøtet, jfr. § 5, bokstav b.

§ 6

VAKTMESTER

Sameiermøtet kan beslutte at sameiet skal ha vaktmester, som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde.

Styret har ansvaret for organisering av vaktmestertjenesten.

KAPITTEL III. SAMEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

§ 7

DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin(e) seksjon(er) med tilhørende tilleggsareal ved salg, bortleie og pantsettelse, med mindre annet følger av loven eller vedtektene.

Den enkelte sameiers bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsareal skal ligge innenfor rammen av formålet med bruksenheten.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

§ 8

BENYTTELSE OG HUSORDEN

Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet. Sameiermøtet kan fastsette *Husordensregler* som gir nærmere bestemmelser om bruken. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved utleie/framleie av hele eller deler av sin seksjon å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellesarealet må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte sameiers bruk skal ikke være av slik karakter at den ikke forhindrer eller begrenser andre sameieres lovlige bruk av fellesarealet.

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon med eventuelt tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap eller skade for sameiet. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til vaktmesteren dersom sameiet har vaktmester, og ellers til styret.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Eiendommens fellesutgifter skal fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøken med tillegg av tilleggsareal. I tillegg skal det ved fordeling av fellesutgifter tas hensyn til faktisk bruk av og tilgang til fellesarealer, som fastsatt av sameiermøtet. Fordelingen av fellesutgiftene kan endres av sameiermøtet etter reglene for vedtektsendringer.

Fellesutgifter i tilknytning til heisanlegg skal fordeles på de seksjoner som har tilgang til å benytte heisen.

§ 10

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet kan vedta at det skal etableres vedlikeholdsfond. Sameiemøtet fastsetter nærmere bestemmelser om avsetning til og disponering av fondet.

§ 11

ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Eierseksjonsloven § 23, 4. ledd.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap, rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 12

MISLIGHOLD

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

Hvis en sameier gjentatt eller vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i Eierseksjonsloven §§ 26 og 27 pålegges å fraflytte og å selge sin seksjon.

.....