

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET «Faret 11»

§ 1 Definisjoner

Sameiet «Faret 11», organisasjonsnummer 993 125 520. Gnr. 129 bnr. 236 i Kvinesdal. Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen – gjelder både inne og utearealer. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Tomten er på 4.600 m². Arealet på alle bygg er på 1800 m² og hver bygnings kropp er på 360 m². Eierbrøken på hver leilighet er satt til 111/1800 deler oppe og 69/1800 deler nede.

§ 2 Ansvar

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende rettigheter og plikter.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i arbeidet selv, ved f.eks. dugnad. Styret kan pålegge den sameier som ikke deltar å betale et rimelig økonomisk vederlag til sameiet. Prisen for å betale om en ikke stiller er at en setter en pris på dugnaden/jobben som skal gjøres (samme som et firma ville tatt seg betalt), og betale etter sameiebrøken. Det er fortsatt mulig å få tildelt oppgaver og delta på dugnad en annen dag, om den aktuelle dagen ikke skulle passe.

Om ikke annet er avtalt skal årlig dugnad gjennomføres siste uke før 17. Mai.

For å få et helhetlig utseende og penere fasade har styret bestemt at hekkhøyde for de nedre seksjonsleilighetene ikke skal overstige 1,70 m høyde.

Det er sameiets styre som bestemmer fargevalg på alle utvendige flater, (bygningkroppen, karmen, veranda mv.) og beslutter når det skal foretas maling.

Seksjonseiere som ønsker å montere f.eks markiser eller andre endringer av utvendige utstyr/art skal søke styret skriftlig og legge frem tilfredsstillende skisse(-r), -bilde(-r) e.l. av det planlagte tiltak for godkjenning før tiltaket iverksettes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Ved utleie må sameiere oppgi til sameiets styrets formann navn og etternavn samt kontaktinformasjon på sine leietakere og andre beboere av sin leilighet.

Snømåking på fellesområdene vil så langt det lar seg gjøre å bli utført ved hjelp av innleide ressurser. Boligeiere er allikevel ansvarlig for å måke området foran egen dør og holde gangveiene mellom naboeiendommene på en slik måte at ambulanspersonell til enhver tid kan komme frem.

Det er alles plikt å måke trappene ned til felles avfalls boder og holde gangveier frie for obstruksjoner for å tilrettelegge til brøyting og ambulanspersonell.

§4 Parkering

Til hver seksjon medfølger 1 egen parkeringsplass under tak. I tillegg vil det være noen ekstra plasser til gjester mv. Biloppstillingsplassen under tak ble tildelt av utbygger ved salg. Plassene seksjoneres ikke særskilt.

Blant de 20 biloppstillingsplassene under tak, er 4 beregnet til HC – plasser. Tilrettelagte plasser gjøres tilgjengelig for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, som disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet, kan kreve å få bytte til seg tilrettelagt parkeringsplass, nærmest egen bolig om mulig. Et slikt bytte forutsetter at det finnes tilrettelagte plasser tilgjengelig i sameiet og gjelder uavhengig av om plassen er seksjonert som tilleggsdel eller organisert som fellesareal. Bytteretten gjelder bare for tilfeller hvor en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en ordinær parkeringsplass som kan byttes bort.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det poengteres imidlertid at rullestolbrukere vil ha fortrinnsrett til plassen. Styret er ansvarlig for gjennomføring av dette.

Sameiet har lagt til rette for elbil tilkobling. Sameiet krever inn betaling for bruk etter gjeldende kwh time forbruk.

§ 5 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et månedlig a-konto-beløp vedtatt på årsmøtet innen utgangen av hver måned til dekning av løpende fellesutgifter. **Årsmøtet i 2022 vedtok at det skal bygges opp kapital til å foreta maling av bygningene etter at alle bygningene har gjennomgått en første malingsrunde i 2022.**

Sameiets styre kan pålegge at det skal opparbeides et vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen er brannforsikret mv. Dette gjelder ikke innboforsikring, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 6 Årsmøtet

Sameiermøte er sameiets øverste organ og avholdes innen mai måned. Årsmøter skal ledes av styrets leder. På årsmøtet har hver av seksjonene en stemme. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

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

Større endringer av vedtekter krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Årsmøtet kan endre husregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge gjeldende husregler.

§ 7 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 5 personer.

Styret skal bestå av en person fra hver 4-manns bolig. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

§ 8 Vedlikehold og drift

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmer
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 9 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter [§ 32](#). Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

our 

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. [§ 29](#) i eierseksjonsloven. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 10. Utgifter til den enkelte bygningskropp

Utgifter direkte til den enkelte bygningskropp fordeles på seksjonseierne i denne bygningskroppen etter den arealfordelingen som kommer frem av seksjoneringen. Under dette punkt kommer f.eks. egenandeler forsikrings skade (sameiet har fortsatt hovedansvaret for at det blir gjort).

§ 11. Øvrige bestemmelser

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse, og utfyller disse vedtektene.

Vedtekter vedtatt på årsmøtet 13. April 2023

Signatur bolig eier

(valgt til å signere protokoll (referat))

Ole Jonny Røynestad

Leder i sameiet

Rune Nilsen