

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDRE EIKEBERGET

(sist endret mai 2004)

§ 1 Navn og formål.

Sameiets navn er Nordre Eikeberget og består av 74 boligseksjoner. Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseieres felles interesser og administrasjon av eiendommen Nordre Eikeberget 12, gnr.21 bnr. 1005 i Stavanger, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere i Nordre Eikeberget 12A-C skal være medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Samt en garasje plass, bod og andel i utendørs- anlegget.

Ingen kan eie mer enn 2 leiligheter i sameiet.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner jf. de til enhver tid gjeldende husordensregler. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som avtalt eller forutsatt.

§ 3 Fellesutgifter.

Fellesutgiftene fordeles etter leilighets-størrelse, inndelt i 4 grupper:

70m², 90-100m², 110m², >160m²

Styret utarbeider budsjett og fastsetter den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

§ 4 Vedlikehold.

FELLES ANSVAR	EGET ANSVAR
GENERELT: Sameiet er økonomisk ansvarlig hvis skader skyldes bygningsmessig feil og mangler. Ansvaret reduseres, evt. bortfaller, dersom eier ikke har ivare tatt sin vedlikeholdsplikt iht. vedtektene, eller ikke melder fra umiddelbart slik at skadeomfanget kan begrenses.	GENERELT: Den enkelte eier skal for egen regning innenfor seksjonen med tilleggsareal, sørge for forsvarlig vedlikehold. Alt arbeid som eier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Unnlater eier å foreta vedlikehold eller pliktig utbedring av skade, kan Sameiet la arbeidet utføres på dennes regning. Skader som oppstår ifm. egne installasjoner.
UTVENDIG: Eiendom, felles arealer, bygning, alt over tak, avløpsrør, vegger av tre og betong, utvendig på de enkelte boligseksjoner som; utelampe, dører, låser, vindusrammer-/ pakninger og punkterte glass.	UTVENDIG: Glassbrekkasje, egne installerte takvindu og andre installasjoner. (Anskaffelser som vinduer, utvendige dører, markiser og andre utvendige installasjoner skal gjøres i samråd med styret).

FELLES ANSVAR	EGET ANSVAR
<p>ALTANER: Alt bygningsmessig vedr. altaner. Sluk, membran og tetning overgang mellom altan og tak/vegg. Lekkasje som oppstår pga. feil med ovenstående. Maling av tak, vegger, dør- og vinduslister.</p>	<p>ALTANER: Gulv av betong-/treheller eller fliser. Lekkasje som oppstår pga. manglende rengjøring mellom heller, snømåking, isfjerning eller annen tildekking av sluk og overløpsrør. Skader på membran og lekkasjer som oppstår pga. feil lagte heller etc.</p>
<p>TERRASSER, BAKKEPLAN: Alt bygnings-messig vedr. terrasser, membran og nedløpsrør. Maling av tak, vegger, dør- og vinduslister.</p>	<p>TERRASSER, BAKKEPLAN: Gulv av betong-treheller eller fliser. Egne oppsatte gjerder og levegger. Skader på membran, rør og lekkasjer som oppstår pga. feil lagte heller, oppsatte gjerder og levegger.</p>
<p>INNVENDIG: Alle felles områder, dører, vinduer, anlegg, installasjoner, utstyr, felles ringeklokke, TV, telefon og elektr. kabling frem til uttak i leilighet, inkl. sikringskap. Installerte brannslanger i utvalgte leiligheter.</p>	<p>INNVENDIG: Alle tak, vegger, gulv, dører, glass, ildsteder, ovner, kjøkkeninnredning og andre installasjoner. Egne installerte kabler, kontakter og lyskilder.</p>
<p>ALLE VÅTROM-KJØKKEN: Innstøpte rør og sluker. Lekkasje som oppstår pga. feil med ovenstående.</p>	<p>ALLE VÅTROM-KJØKKEN: Bad- og kjøkkeninnredning, gulvbelegg, fliser, vv.bereder, sanitærutstyr, kraner og rørforbindelser. Lekkasjer pga. opprinnelig dårlig membran. Oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås/sluk.</p>

§ 5 Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og minst 2/maks 4 andre medlemmer. I tillegg kommer 1 varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlem 1 år. Alle kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

§ 6 Styrets vedtak.

Styret forestår den daglige drift av sameiet og sørge for forvaltningen av felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret tilsetter regnskapsfører.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene møter. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll i sine møter, som underskrives av de fremmøtte medlemmer.

Styret skal påse at vaktmestertjenesten blir ivaretatt både for interne og eksterne anlegg.

§ 7 Signaturrett.

Styrets leder og et styremedlem i felleskap tegner sameiet.

§ 8 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 2 av sameierene som til sammen har minst en tidel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag vedtas må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen, og dette må vedtas med 2/3 flertall for å være gyldig.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Godtgjørelser
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan nå som helst kalles tilbake.

Styret og regnskapsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 12 Revisor.

Sameiet skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Sikkerhet.

Sameiet har panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 10.000,- til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter lån fra bank og finansinstitusjon.

§ 14 Mislighold.

Ved mislighold kan sameiet/sameiers panterrett gjøres gjeldende gjennom Namsmyndighetene, etter regler i Tvangsfullbyrdelseslovens § 4- 18. Jf. Også bestemmelsene i Lov om eierseksjoner § 26 og § 27.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

§ 15 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygget, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 Regnskapsfører.

Sameiet skal ha egen regnskapsfører.

§ 17 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer, om ikke den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 18 Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

PRESISERING AV EIERS ANSVAR

Ajourført april 2009

Det er beboers ansvar å sørge for årlig kontroll og vedlikehold. Alt innvendig i leilighet og på veranda er eiers ansvar og at utstyr er i samsvar med lover og regler.

INNVENDIG VEDLIKEHOLD OG KONTROLL:

ALLE VÅTROM OG KJØKKEN:

- Kraner og rør sjekkes
- Vannlås og avløpsrør renses
- Gulvsluk sjekkes og renses
- Oppvaskmaskin og vaskemaskin, slanger, fester, tilkoplinger og belegg under sjekkes
- Bereder sjekkes for lekkasje (anbefaling om evt. utskifting)
- Kontroll om det finnes spor av lekkasjer
- Stoppekran for vann. Plassering bør være kjent med anmerking av stedet
- Hvis det er dårlig avløp i rør anbefales det å foreta årlig spyling

VENTILASJON:

- Filter i kjøkkenvifte vaskes eller skiftes
- Varmeveksler-boks i kjøkkenvifte renses/vaskes
- Kontroll at brann-spjeld og sikring i kjøkkenvifte fungerer
- Støvsuge/rene ventilasjonskanaler hvert 4. år

BRANNSIKRING:

- Batteri i røkvarslere skiftes og alarm testes
- Sjekk av ekstra brannutstyr
- Det anbefales å ha brannteppe tilgjengelig (smultgrytebrann ol.)
- Det anbefales å bruke ”timer” på kaffetraktere etc.
- Sjekk av løse elektriske ledninger og kontakter
- Sørge for kontroll i sikringskap hvert 4. år

DØRER OG VINDUER:

- Lukkevinduer sjekkes og skinner smøres
- Dørlåser og hengsler smøres

PRESISERING AV EIERS ANSVAR

Ajourført april 2009

UTVENDIG VEDLIKEHOLD OG KONTROLL:

VERANDAER:

- Sørge for å holde verandaer rene for løv, snø og is høst og vinter
- Sluker og avløp sjekkes og renses
- Overløpsrør sjekkes og renses
- Beslag sjekkes
- Kontroll om det finnes spor av lekkasjer

EVT. TAKBALKONG:

- Sørge for å holde balkonger rene for løv, snø og is høst og vinter
- Sluker og avløp sjekkes og renses
- Overløpsrør sjekkes og renses
- Beslag sjekkes
- Kontroll om det finnes spor av lekkasjer

- **Styret kan sørge for årlig påminning**
- **Styret kan inngå pris/rammeavtale med aktuelle firma**
- **Beboer kontakter firma eller utfører jobben selv**