VEDTEKTER
FOR

SAMEIET LILLEBORG A3

Vedtatt ved seksjoneringen 10.06.2002
Endringer vedtatt på årsmøte 27.04.2011
G.nr./B.nr. 224/384

§1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg A3 og omfatter eiendommen G.nr./B.nr. 224/384.

§2
Eierforhold

Sameiet består av 37 eierseksjoner. Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell andel av G.nr./B.nr. 224/384 i henhold til sameierbrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).
Bruksenhetene skal kun benyttes til beboelse.

Sameierbrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetenes hoveddel og eventuell tilleggsdel.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon er fellesareal, og seksjonseierne har felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til disse fellesarealene.

Det er til hver seksjon knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

§3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Sameierenes rettigheter og plikter

a) Sameierene er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, eventuelle husordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

   For øvrig har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon.

b) Vedlikehold av evt. balkonger/terrasser/hageparseller påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdet skal utføres i samsvar med FDV perm som utleveres ved overtakelsen. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:
   - vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen

- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks

- alle vinduer i bruksenheten, innvendig – utvendig sameiets ansvar
- vedlikehold av evt. balkonger/takterrasser/hageparseller
- inngangsdøren til den enkelte seksjon

c) Øvrig vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

§5
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år i april måned. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Saker som ønskes satt på Dagsorden på det ordinære sameiermøtet, må være styret skriftlig i hende senest 15. mars.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de møtende sameierene.

a) Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 1/4 av de stemmeberettigede sameierene møter. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste sameiermøte eller på neste ekstraordinære sameiermøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet avgjøres saken med styreleders stemme, eller møteleders stemme om annen møteleder er valgt. På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

b) Alle sameierene kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

c) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.

§6
Sameiemøtets dagsorden

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
3. Budsjett.
4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem.
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.

6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
7. Andre saker nevnt i innkallelsen.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller anleggsarbeider som går utover vanlig vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameiet.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameiet.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Tiltak som vil kunne medføre en økning av fellesutgiftene med mer enn 5%.
- Endring av vedtektene.

Vedtektene i § 12 kan likevel bare endres med tilslutning fra dem det berører.

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller minst en tiendedel av sameierene krever det.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med minst 5 dagers varsel.

§8
Styret

Sameiestyret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Av de valgte styremedlemmer velges deretter styrets leder særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden avsluttes.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer er til stede. Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene.

Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne.

Styret fungerer som valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret må forelegge seksjonseierne alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedrørende større økonomiske utlegg

Husordensregler
Styret fastsetter husordensregler for sameiet. Styret skal orientere seksjonseierne om endringer på første sameiermøte etter at reglene er endret.

§9
Fordeling av fellesutgiftene

Sameierene har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, kommunale avgifter, utvendig vindusvask, vann/kloakk og kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer.
Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold og påkostninger på eiendommen.
Eiendommens fellesutgifter fordeles i henhold til Bra av seksjonenes hoveddel i forhold til Sameiets totale boflate (Bra).

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierenes side.

§10
Sikkerhet

De øvrige sameierene har legalpanterett i samtlige seksjoner i sameiet i henhold til Eierseksjonsloven.

§ 11

Generelle bestemmelser

Sameiere med tilleggsdel i form av uteareal kan ikke sette opp gjerde, platting, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Det samme gjelder andre bygningsmessige forandringer, også de som ikke er direkte knyttet til bygget. Videre pålegges det disse sameierene at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Sameierene skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for sameiet Det Lille Grønne.

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, utelys m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret samt offentlig myndighet. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer - også i rom underlagt de enkelte seksjoner - skal på forhånd godkjennes av offentlig myndighet (Plan og bygg / Byantikvaren), og deretter søkes styret som avgjør spørsmålet med endelig bindende virkning, bl.a. fra bygningstekniske forhold og ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

For reklameinnretninger, skilt m.v., gjelder det til enhver tid "Skilt- og reklamereglement" for sameiet Det Lille Grønne.

§12
Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte eller selge seksjonen med minst 6 - seks - måneders skriftlig varsel. Det betraktes som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 - fjorten - dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameiers manglende indre og/eller ytre vedlikehold medfører skade eller fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner, kan styret for sameiers regning la dette utføres etter rimelig varsel.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §26 om salg.

§13
Salg/utleie

Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker. Dersom en sameier selger eller leier ut sin seksjon, skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret.

Ved overdragelse av seksjon, blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

§14
Oppløsningsrett

Sameierene har ingen oppløsningsrett og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

§15
Tinglyste heftelser

Sameierene i Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegg.

§16
Lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 n. 31 om eierseksjoner.