

V E D T E K T E R

for .

"Sameiet Krossen" adr. 4270 Åkrehamn.

I. NAVN.

Sameiets navn er " Krossen", adr. 4270 Åkrehamn.

Det er en kombinert bolig - og forretningseiendom oppført på gnr. 15, bnr. ~~1349~~ og 1631 i Karmøy kommune. Eiendommen er fordelt på i alt 33 ideelle andeler (bruksenheter), hvor verdien av hver ideell andel er fastsatt på grunnlag av kjøpesummen for den enkelte seksjon sett i forhold til de totale byggekostnader.

II. FYSISK RÅDERETT.

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon/enhet i sameiet, herunder også til garasje/boder og parkeringsplasser som tilligger vedkommende seksjon, - alt i samsvar med utarbeidet fordelingsliste og tilhørende plantegninger.

Således skal samtlige leiligheter og seksjon nr. 102, 103, 203 og 204 få seksjonert hver sin parkeringsplass. Seksjon nr. 100 - som skal nyttes til kafeformål- skal på dagtid ha eksklusiv bruksrett til det tilgrensede torgareal, slik som vist på plantegningen. På kveldstid skal kafedriften kunne utøves fra seksjonen forutsatt at tilkomsten til torgarealet avstenges.

I tillegg har seksjonseierne rett til å bruke fellesareal og felles innretninger. Den enkelte bruksenhet må ikke utnyttes på en slik måte at det er til urimelig eller unødige ulempe for brukerne av andre seksjoner.

III. RETTSLIG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan således fritt overdra og pantsette seksjonen sammen med den tilhørende andel i sameiets fellesanlegg, jfr. dog V. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen forkjøps- og løsningsretter.

Ny erverver av seksjon/leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn for det.

IV. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgiftene er utgifter som vedrører grunnen og bygningens felles bestandeler, innretninger og felles forsynings- og service ordninger, herunder eiendomsskatt, vann - og kloakkavgifter, rengjøring av fellesarealer, oppvarming og belysning av inn- og utvendige arealer samt forsikringspremier.

Ovennevnte fellesutgifter, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter følgende bestemmelser :

1. Driftsutgifter.

Felles driftsutgifter, herunder utgifter til vaktmester, forretningsfører, vedlikehold, parkeringshus/østre parkeringsplass samt vask av fellesareal fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

2. Forsikring.

Utgifter til felles forsikring, herunder bygning- og eventuelle påkostninger på utendørsanlegg fordeles etter sameiebrøken. Eierne av bolig- og kontorseksjonene er selv ansvarlig for å tegne egen glassforsikring.

Seksjonseierne på salgsplan 1 og 2 fordeler utgifter til forsikring av utvendig glass- og reklameskilt i henhold til innbyrdes verdi.

3. Strøm.

a. Det monteres egen måler for lys i fellesrom, heis, trapper, utelys, tilfluktsrom, garasje, samt gang tredjeetasje. Utgiftene fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

b. Det monteres egen, felles måler for kontorseksjonene. Utgiftene fordeles etter innbyrdes verdi.

c. Leilighetene skal ha egne strømmålere.

d. På salgsplan 1 og 2 monteres det 1 felles måler, som også skal omfatte reklamebelysning og drift av ventilasjonsanlegg. Utgiftene fordeles i henhold til innbyrdes verdi.

e. Kafeseksjonen monterer særskilt måler for internt behov.

4. Offentlige avgifter.

a. Vann- og kloakkavgifter.

Boligseksjonene betaler vann- og kloakkavgifter individuelt i henhold til kommunale satser. Seksjonseierne forøvrig dekker utgiftene i samsvar med

seksjonenes innbyrdes verdi.

b. Renovasjon.

Utgiftene til renovasjon dekkes som bestemt for vann- og kloakkavgifter under a.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at han skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

V. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER.

Den enkelte sameier er bare ansvarlig for sameiets fellesforpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Til sikkerhet for den enkelte deltagers oppfyllelse av fellesutgiftene forbeholder sameiet seg panterrett i hver enkelt sameiepart på kr. 15.000,- som gis prioritet etter 80 % av siste overdragelsesum, men opptrinnsrett.

VI. VEDLIKEHOLD OG ETTERSYN.

Hver seksjonseier har det fulle vedlikehold av egen bruksenhet. Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn.

Utvendig vedlikehold av fellesareal og innretninger skal utføres så ofte det nødvendig for eiendommens bevarelse og verdi.

VII. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Dersom gyldigheten av et slikt pålegg bestrides, må søksmål være reist ved Karmsund herredsrett innen 30 dager fra mottagelsen av pålegget. I motsatt fall kan utkastelse skje uten tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9.

VIII. SAMEIEMØTE.

Sameiemøte er sameiets øverste organ hvis medlemmer er samtlige sameiere. De har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Styret skal skriftlig innkalle til sameiemøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Innkallingen skal også følge styrets årsrapport med reviderte regnskaper.

Det ordinære sameiemøte skal behandle:

- a. Årsrapport for styre.
- b. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

c. Valg.

Det ordinære sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet.

IX. SAMEIEMØTETS KOMPETANSE.

Sameiemøtets beslutning treffes i alminnelighet med simpelt flertall, dog slik at følgende vedtak og beslutninger krever 2/3 flertall :

- a. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses for vesentlige.
- b. Vedtektsendringer.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

X. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til ekstraordinært sameiemøte skal skje minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

XI. STYRET.

Sameie skal ha et styre på 5 medlemmer, som velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Styremedlemmene tjenestegjør i ~~et~~^{to} år. Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

* Endret : Sameiemøte
24/4-89.

XII. STYRETS KOMPETANSE.

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøte.

Det tilligger styret å ansette forretningsfører og eventuell vaktmester samt å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal ha kompetanse til å foreta bortleie av tilfluktsrommet. Eventuelle leicinntekter overføres til egen konto for eiendommens drift. Videre må alle utvendige reklameskilt forelegges styret for godkjenning.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog slik at møtelederens stemme teller dobbelt ved stemmelikhet.

XIII. OPPLØSNING.

Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere er enige i dette. Det fordres også enstemmighet om vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

XIV. DIVERSE.

Det skal dannes en egen senterforening bestående av eierne/brukerne av seksjonene i første og annen salgsplan samt kontorseksjonene. Foreningen skal ha til formål å fremme felles markedsføringstiltak samt å organisere andre tiltak av felles interesse.

Eierne og/eller brukerne av nevnte seksjoner plikter å tegne medlemskap i foreningen. Senterforeningen konstituerer seg selv. Foreningens vedteker må godkjennes av sameiemøte. Dersom tiltak foreningen ønsker iverksatt berører bygget som sådan, må planene forelegges sameiets styre på forhånd for godkjenning. Sameiets styre avgjør selv om tiltaket etter sin art er så inngripende at det også må forelegges sameiemøte.

Ved bortleie av seksjon plikter eierne tilsvarende å gjøre leietaker kjent med eventuelle husordensregler og sameiets vedteker i den grad de berører leietakers forhold.