

# VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLSIDEN

ORG.NR. 913 979 761

Vedtatt på årsmøtet 15.4.24 og endret på årsmøtet 22.4.25.

## 1. NAVN

Boligsameiets navn er **Sameiet Solsiden**.

## 2. HVA SAMEIET OMFATTER

Boligsameiets navn er Sameiet SOLSIDEN og består av 5 leilighetsbygg med gnr. 36 bnr. 662 i Haugesund kommune. Byggene har følgende adresse;

- Sakkastadvika 3: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 5: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 6: 14 leiligheter
- Sakkastadvika 7: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 8: 18 leiligheter
- Tilsammen: 68 leiligheter

I underetasjene er det tekniske rom, boder og 122 garasjeplasser

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler.

Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser, private utearealer (terrasser) og boder. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger) samt inngangsdører, vinduer, felles trapperom med heis, felles rømningstrapper, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

## 3. FORMÅL

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig). Endring av formål krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

#### **4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller bruksrettshavere.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Allmenheten skal ha bruksrett til opparbeidet gang- og sykkelsti anlagt på sameiets eiendom. Allmenhetens bruksrett er begrenset til gang- og sykkeltrafikk samt lekeområder

#### **5. PARKERING**

Garasjeplassene er en del av tilleggsareal og disponeres av seksjonseier. Evt. ledige garasjeplasser disponeres av utbygger.

##### **El-bil lading.**

Sameiet er pliktig til å legge til rette for lading av el-bil. Sameiet har ansvar for at det er nok strøm kapasitet og må ta evt. kostnad med oppgradering. Seksjonseiere med leilighet i Sakkastadvika 3-5 og 7 samt de i Sakkastadvika 8 med garasjeplass i «eget bygg» kan kople el. billading direkte mot egen el-tavle/strømmåler. De andre seksjonseierne må kobles opp mot fordelingsskap. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

##### **HC garasjeplasser**

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som disponerer plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## **6. RETTSLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONENE**

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog kan p-plasser som utgjør tilleggsdel til den enkelte seksjon, ikke overdras uavhengig av seksjonen.

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes om ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige seksjonseiere

## **7. ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni.

Ekstra ordinært årsmøte kan avholdes hvis styret finner det nødvendig eller når minst 10 prosent av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker som skal behandles. Styret har ansvar for innkalling til evt. ekstraordinært årsmøte, frister er de samme som ved ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig innkalling regnes også elektronisk.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt nedenfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

## **Møteledelse og protokoll**

Styret foreslår styreleder til å lede årsmøtet og styremedlem til referent samt 2 personer til å undertegne protokoll sammen med referent. Årsmøte har rett til å komme med andre forslag.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsberetning fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Vedlikeholdsplan

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

## **Vedtak foretatt av årsmøtet**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

## **Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om.:**

1. endring av vedtektene
2. ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
7. samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
8. tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

## **Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om**

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierne bo og bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnad og økonomisk ansvar det medfører

## **8. STYRET**

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, fortrinnsvis 1 person fra hvert bygg og 2 inntil varamedlemmer som velges av årsmøte med vanlig flertall. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges separat. Styret konstituerer seg selv etter årsmøte.

Årsmøte skal fastsette styrehonorar for foregående styreperiode. Styret skal legge fram forslag til honorar.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styret skal oppbevare masternøkkel til sameiets bebyggelse.

## **9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **10. ORDENSREGLER**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **11. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONENE**

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dette gjelder likevel ikke p-plasser, da hele p-anlegget vedlikeholdes av sameiet. Seksjonseierne skal herunder vedlikeholde, reparere og skifte, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater som tapet og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rens av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal seksjonseieren vedlikeholde innvendige flater samt rengjøring av glassrekkverk, samt holde sluk fritt for løv mv. Evt. innglassing på terrasse må seksjonseier ta kostnad med innstallering, vedlikehold og rengjøring samt sørge for at dører er festet og sikret. Selve innglassingen er forsikret gjennom sameiets forsikring.

Ved bruk av sameiets forsikring ved skader der seksjonseier har vedlikeholdsplikt tilfaller egenandel seksjonseier.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å sende melding til sameiets styre så snart som mulig.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og de øvrige seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold.

## **12. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke tilligger seksjonseierne eller evt. velforening. Sameiet forestår vedlikehold av hele p-anlegget, selv om de enkelte p-plasser er tilleggsdeler til seksjonene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter dører og vinduer i fellesarealet.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **13. FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomsforsikring
- (b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- (d) kostnader til vaktmestertjenester
- (e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (f) kostnader til energi, herunder oppvarming og varmtvann (felles måler)
- (g) Alle kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget selv om plassene inngår i bruksenhetene
- (h) Evt. medlemskontingent til velforening

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Utgifter knyttet til parkeringsanlegget fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til hvor mange p-plasser de disponerer.
- Kostnader til bredbånd, kabel-TV og eventuelt telefoni, fordeles likt pr. boligseksjon.

Kostnader til kommunale avgifter vil bli fakturert hver enkelt seksjonseier direkte og ikke være en del av fellesutgiftene.

### **14. BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

**15. ANSVAR UTAD**

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

**16. FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

**17. PANTERETT**

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

**18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

**19. LOV OM EIERSEKSJONER**

Reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.