

VEDTEKTER

KAP. 1 NAMN og FORMÅL

§ 1-1 Namn

Sameiget sitt namn er «Apotekargarden sameige». Sameiget har totalt 37 seksjonar fordelt på 33 bustadseksjonar og 4 næringseksjonar av eignedomen gnr. 21, bnr. 155, 284 i Førde kommune, i samsvar med krav om oppdeling datert _____ og tinglyst den _____ dagboknr: _____

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiget er å:

1. Vareta drifta av sameiget
2. Administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal
3. Vareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om ei sak er av felles interesse, skal spørsmålet avgjerast med alminneleg fleirtal på sameigarmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareala til det dei er meint for eller vanleg brukt til.

Brukseininga må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarar av andre seksjonar. Fellesareala må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk som er avtalt eller føresett.

§ 2-2 Rettsleg råderett

Den enkelte sameigar rår som ein eigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, herunder rett til overdraging, utleige og pantsetjing, sjå likevel § 2-4.

§ 2-3 Godkjenning av sameigarar og leigetakarar

Ervervar av seksjon, samt leigetakar av seksjon, må meldast til styret for godkjenning.

Godkjenning kan berre nektast i det enkelte tilfellet når det finst sakleg grunn for det.

§ 2-4 Sameiget sin panterett i den enkelte seksjon

Sameiget har, for krav mot sameigaren som følger av sameigeforholdet, panterett i kvar seksjon med eit beløp som svarar til to gonger folketrygda sitt grunnbeløp, jfr. Eigarseksjonsloven § 31.

KAP. 3 SAMEIGARMØTET

§ 3-1 Ordinært sameigarmøte - mandat og innkalling

Sameigarmøtet er sameiget sitt øvste organ.

Ordinært sameigarmøte vert halde kvart år innan utgangen av april månad.

Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming på sameigarmøtet.

Styret kallar inn skriftleg til ordinært sameigarmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar. Innkallinga skal angje tid og stad for møtet, samt dagsorden, medrekna forslag som skal handsamast på møtet. Med innkallinga skal også følgje styret si årsmelding med revidert rekneskap.

For at forslag som krev to tredelar fleirtal eller meir skal kunne handsamast på sameigarmøtet, må hovudinnhaldet i forslaget vere skildra i innkallinga.

§ 3-2 Ekstraordinært sameigarmøte

Ekstraordinært sameigarmøte vert halde når styret finn det naudsynt, eller når minst to sameigarar, som til saman har ein tidel av røystene, skriftleg krev det og samstundes oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

Styret kallar inn skriftleg til ekstraordinært sameigarmøte med varsel på minst 8 og høgst 20 dagar. Dersom det er naudsynt, kan det ekstraordinære sameigarmøtet kallast inn med frist på 3 dagar. Innkallinga skal angje tid og stad for møtet og dei saker som skal handsamast. Hovudinnhaldet i forslaga må vere skildra for at desse skal kunne handsamast.

§ 3-3 Røysterett - fullmakt

I sameigarmøtet har sameigarane røysterett i samsvar med sameigebrøkane. Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal leggje fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta vert vurdert å gjelde på førstkomande sameigarmøte med mindre det fram går at noko anna er meint. Fullmakta kan til ein kvar tid trekkjast attende.

§ 3-4 Oppgåver og arbeidsform

På det ordinære sameigarmøte skal desse sakene handsamast:

1. Årsmelding frå styret
2. Godkjenning av årsrekneskapen
3. Orientering driftsbudsjett
4. Godtgjersle til styret og revisor
5. Val i samsvar med vedtektene
6. Andre saker som er nemnt i innkallinga

Det ekstraordinære sameigarmøtet skal kun handsame saker som er nemnte i innkallinga til møtet.

Sameigarmøtet vert leia av styreleiaren mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar som ikkje treng å vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjort av sameigarmøtet. Protokollen vert lesen opp før avslutninga av møtet og underskriven av møteleiaren og minst ein av dei frammøtte sameigarane. Kven av sameigarane som skal skrive under, vert valde på møtet. Protokollen skal haldast tilgjengeleg for sameigarane.

§ 3-5 Røystereglar - ugildskap

Med mindre anna vert bestemt ved lov om Eigarseksjonar eller nedanfor, vert alle vedtak gjort med vanleg fleirtal i forhold til dei avgjevne røystene. Ved like mange røyster for kvart alternativ, vert saka avgjort ved loddtrekning.

Det krevst 2/3 fleirtal av dei avgjevne røystene til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygninga eller tomta som etter forholda i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
- b) omgjerung av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar,
- c) sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, medrekna seksjon i sameiget som tilhøyrrer eller skal høyrre til sameigarane i fellesskap,
- d) andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går ut over vanleg forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for ei eller fleire brukseiningar frå bustadformål til anna formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nemnt i § 12 andre ledd andre punktum i Lov om eigarseksjonar,
- g) tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen samt vedtak som inneber vesentlege endringar av sameiget sin karakter krev tilslutning frå alle sameigarane.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noko avstemming på sameigarmøtet om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om eige eller nærstående sitt ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - samansetjing

Sameiget skal ha eit styre. Styret vert valt av sameigarane. Styret skal bestå av minst 3 medlemar med 2 varamedlemar. Eitt av medlemane skal vere leiar. Styret sin leiar vert valt særskilt. Styret kan innan sin midte velje nestleiar. Eigargar av næringsseksjonar og omsorgsbustader for eldre skal vere representert i styret.

Styremedlemar samt varamedlemar tenestegjer i to år. Tenestetida er over ved avslutninga av det ordinære sameigarmøtet i det år tenestetida går ut. Styremedlemane kan veljast på nytt.

§ 4-2 Styret si verksemd

Styremøtet vert leia av styret sin leiar eller, i leiar sitt fråvær, av styret sin nestleiar.

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles stå for forvaltninga av sameigarane sine felles saker i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fatta av sameigarmøtet.

Styret skal sørgje for ordentlege og tilstrekkeleg rekneskapsførsel.

Det høyrer inn under styret si oppgåve å tilsette dagleg leiar og andre funksjonærar, gje dei instruks, fastsetje deira godtgjersle og føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter.

I felles saker representerer styret sameigarane og forpliktar dei med underskrift av styret sin leiar og eitt styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlingar. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemar.

§ 4-3 Røysteregler - ugildhet

Styret kan fatte vedtak når meir enn halvparten av medlemane er til stades. Vedtak skal gjerast med meir enn halvparten av dei avgjevne røystene. Ved likt tal røyster gjev møteleiaren si røyst utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikkje delta i handsaming eller vedtak av spørsmål som vedkomande sjølv eller nærståande har framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiget skal ha revisor. Revisor skal veljast av sameigarmøtet og tenestegjer inntil ein annan revisor vert valt av sameigarmøtet. Når sameiget har 21 eller fleire seksjonar, skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 4-5 Forretningsførsel

Styret kan engasjere forretningsfører.

§4-6 Forretningsfører

Apotekargarden vil engasjere forretningsfører. Jfr eigen avtale mellom partane. Første året er avtala uoppseieleg og etter dette vert avtala automatisk forlenga for ein periode på 1 år dersom ikkje ein av partane i avtaleperioden seier opp denne med 6 månadar varsel. Oppseiing frå sameiget si side kan berre skje dersom sameigarmøtet gjev samtykke til det med vanleg fleirtal og forretningsfører har fått høve til å uttale seg skriftleg om spørsmålet til kvar seksjonseigar i sameiget seinast samstundes med innkalling til sameigarmøtet.

KAP. 5 ANDRE REGLAR

§ 5-1 Fellesutgifter for eigedomen

Utgifter ved eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, skal fordelast på sameigarane etter storleiken på sameigebrøkane. Dersom særlege grunnar tilseier det, kan enkelte kostnadar fordelast etter nytten. Styret har kompetanse til å fastsetje andre fordelingsnøklar knytt til faktisk bruk av sameiget sitt areal og fordeling av faktiske kostnadar basert på dette prinsippet.

§ 5-2 Drift og vedlikehald av parkeringskjeller

Drift og vedlikehald av parkeringskjeller i underetasje inngår som del av sameiget, men er knytta til dei leilegheitene som har parkering i kjellar.

§ 5-3 Drift og vedlikehald av utstyr på takterrasse

Drift, vedlikehald og bruk av takterrasse er øyremera sameiget.

Den enkelte sameigar skal betale inn eit a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameigarmøtet som skal innbetalast forskotsvis kvar månad til dekning av felleskostnadane.

Det kan fastsetjast at det også skal betalast inn til eit vedlikehaldsfond, jf § 5-6.

Unnlating av å betale dei utligna delane av sameiget sine forpliktingar etter påkrav vert vurdert som vesentleg misleghald og kan gje sameiget rett til å krevje seksjonen selt, jamfør Eigarseksjonsloven, § 26.

§ 5-4 Innvendig vedlikehald

Den enkelte sameigar skal halde brukseininga forsvarleg vedlike slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigerane.

Innvendige bygningsmessige endringar og installasjonar skal leggjast fram for styret.

Ved manglande indre vedlikehald frå den enkelte sameigar si side, kan styret etter varsel foreta, for vedkomande si rekning, det vedlikehald som er naudsynt for å bevare eigedomen sin verdi eller å hindre ulemper.

§ 5-5 Drift og vedlikehald av fellesareal

Drift og vedlikehald av fellesareal er sameiget sitt ansvar.

§ 5-6 Vedlikehaldsfond

Sameigarmøtet kan fatte vedtak om oppretting av eit fond til dekning av påreknelege framtidige vedlikehaldsutgifter. Dei beløp seksjonseigarane skal betale inn til fondet, vert kravd inn saman med månadlege a kontobeløp for dekning av sameiget sine utgifter.

§ 5-7 Husordensreglar

Sameigarmøtet kan med alminneleg fleirtal fastsetje husordensreglar. Sjølv om det vert fastsett forbod mot dyrehald, kan brukar av seksjonen halde dyr dersom gode grunner talar for det, og dyrehaldet ikkje er til vesentleg ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

§ 5-8 Pålegg om sal

Dersom ein sameigar til trass i åtvaring misligheld sine plikter vesentleg, kan styret pålegge vedkomande å selje seksjonen, jf. Eigarseksjonslovens § 38.

§ 5-9 Fråviking

Medfører sameigaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er sameigaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine øvrige brukarar, kan styret krevje fraviking av seksjonen etter reglane i Tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-10 Andre tilhøve

Reseksjonering/ oppdeling av næringsseksjonane til fleire seksjonar kan ikkje nektast av dei øvrige sameigarane så lenge reseksjoneringen ikkje medfører endring i desse sameigarane sin eigarbrøk.

§ 5-11 Eigarseksjonsloven

Lov om eigarseksjonar av 22. juni 2018 nr. 74 skal gjelde så framt ikkje noko anna er fastsett i vedtekter nemnde ovanfor.

Vedteke i stiftingsmøte den: _____