

Sameiet St. Olav

Forslag til

Vedtekter

Med endringer av 19.06.90, 13.12.90, 23.04.96, 24.04.02 og 20.06.06

§ 1. Sameiets navn

Sameiets navn er St. Olav.

§ 2. Sameiets gjenstand

Gjenstand for sameie er eiendommen gnr. 56 bnr. 1683 i Stavanger med påstående bygninger.

§ 3. Sameiets formål

Sameiets formål er å forvalte og å bestyre sameiets gjenstander i samsvar med sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 4. Deltakere

Deltakere i sameiet (sameierne) er eierne av de enkelte eierseksjoner.

§ 5. Bruk, vedlikehold, ordensregler mv.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Herunder må det ikke uten styrets samtykke foretas utvendige bygningsmessige forandringer, utvendige fargemessige forandringer, oppsetting av markiser eller utvendige antenner eller lignende

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall regulere bruken av fellesarealene.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholde for vedkommendes regning.

For regler om fellestak se vedlegg godkjent i sameiemøte 20.06.06.

§ 6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

§ 7. Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Sameiet består av tre seksjonskategorier – boligseksjoner, næringsseksjoner og parkeringsseksjoner. Dersom bruk, vedlikehold eller påkostninger av en av de ovennevnte seksjonskategorier medfører forholdsmessig særlig høye/lave fellesutgifter, skal sameiermøtet vedta at vedkommende seksjonskategori skal bære en større/mindre del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier

§ 8. Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 9. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 10. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 – tre – måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen(e).

§ 11. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. De har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eier to eller flere en seksjon i fellesskap, må de utpeke en til å stemme for seksjonen. For boligseksjoner har også

sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon hvor leieforholdet omfatter hele bruksenheten, har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. For det tilfelle at et styremedlem og forretningsfører ikke er sameier, har de rett til å være til stede i sameiermøte og uttale seg. Representant for firma som leier/disponerer lokaler i sameiets bygninger har også møte- og uttalerett.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Møteleder sørger for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og av minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12. Ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 – åtte – dager, høyst 20 – tyve – dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

For at forslag som nevnt i vedtektenes § 15, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saker/forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes skriftlig til styret senest innen den frist som er angitt for dette i innkallingen til sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal i tillegg til de saker som ellers er nevnt i innkallingen også behandle

- og godkjenne styrets årsberetning
- og godkjenne styrets årsregnskap for foregående kalenderår
- og foreta valg etter vedtektenes §§ 16 og 17.

§ 13. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 8 – åtte – dagers og høyest 20 – tyve – dagers varsel. Om nødvendig kan innkalling skje med 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Vedtektenes § 12, fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 14. Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøter om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende eller personlig økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

I tillegg til de unntak som er nevnt i eierseksjonslovens § 30, 2. ledd pkt. a) til og med g), hvoretter det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak, så kreves det og minst 2/3 flertall til vedtak om:

- h) nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
- i) fastsetting og endring av vedtekter, jf. Eierseksjonslovens § 28,
- j) vedtak om omdisponering av vedlikeholdsfond og reklamasjonsfond og annen egenkapital.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

§ 16. Valgkomitè

Sameiet skal ha en valgkomitè som velges på sameiermøte.

Valgkomiteen skal bestå av 3- tre - medlemmer og 3 – tre - varamedlemmer. Sameiermøtet velger hvem som skal være komiteens leder.

Medlemmenes og varamedlemmenes valgperiode er 2 – to – år. Gjenvalg kan finne sted.

Valgkomiteen skal til det ordinære sameiermøtet komme med forslag på styremedlemmer og varamedlemmer samt på medlemmer av valgkomiteen.

Valgkomiteens leder innkaller til møter i valgkomiteen med to – to- ukers skriftlig varsel.

§ 17. Styret

Sameiet skal ha et styre.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Bare fysiske personer er valgbare. Styrets leder velges særskilt. Er styrets leder fraværende, utpeker styret hans stedfortreder/nestformann. Antas fraværet å ville strekke over en lengre periode, skal styret innkalle til ekstraordinært sameiermøte for valg av midlertidig eller ny styreleder.

Styret skal bestå av 6 medlemmer med 3 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Gjenvalg kan finne sted.

Styremedlem tjenestegjør i 2 – to – år, dog slik at 3 – tre – styremedlemmer alltid er på valg. Varamedlem velges for 2 – to – år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 18. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Innkallingen til styremøter skal angi tid og sted for møte og de saker som skal behandles.

Styremøte ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

§ 19. Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøter.

Herunder skal styret

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet,
- besørge utvendig vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen
- besørge vedlikehold og reparasjon av felles ledninger og innretninger, og
- besørge fellesareal tilstrekkelig opplyst, drift av felles antenneanlegg osv.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de andre oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggende og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonslovens § 30, 2. ledd pkt. c) representerer styret sameierne. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele forretningsfører prokura. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 20. Inhabilitet og styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 22. Panterett

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23. Sikringsfond

Sameiermøtet kan beslutte å opprette et sikringsfond som, etter styrets nærmere bestemmelse, skal anvendes til å dekke ekstraordinære utgifter eller tap som de øvrige eiere måtte bli påført ved at en eller flere eiere ikke oppfyller sine forpliktelser.

Fondets midler skal plasseres særskilt på egen rentebærende konto.

Den enkelte eiers andel i fondet skal alltid følge hans/hennes seksjon.

§ 24. Forsikring

Styret tegner en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal – i den utstrekning det er mulig å få slik dekning i norsk selskap – også omfatte rettslig erstatningsansvar, bruddskader på glass, ryddingsutgifter, prisstigning inntil 20 – tyve – prosent i 24 – fireogtyve – måneder etter skadedag og påbud fra offentlig myndighet.

Premiene fordeles som fellesutgifter. For øvrig dekker den enkelte eier selv sitt forsikringsbehov.

§ 25. Særbestemmelse

Hydro Texaco skal ha rett til å drive bensinstasjon med normal stasjonsdrift i et areal mot Løkkeveien.

* * *