VEDTEKTER

Sameiget Sandvenvegen 17

Gnr. 11, bnr. 270 i Kvam herad

§ 1 Namn og eigedom

Sameiget sitt namn er Sameiget Sandvenvegen 17.

Sameiget omfattar eigedomen gnr. 11, bnr. 270 i Kvam herad med bygningar, installasjonar og uteareal som høyrer til eigedomen.

Sameiget er eit eigarseksjonssameige med bustad- og næringsseksjonar og er regulert av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eigarseksjonar, seksjoneringsvedtaket, desse vedtektene og lovlege vedtak fatta av årsmøtet.

§ 2 Seksjonane og sameigebrøk

Sameiget består av åtte eigarseksjonar, fordelt på:

- sju bustadseksjonar, S1 til S7
- éin næringsseksjon, S8

Sameigebrøkane er fastsette med utgangspunkt i BRA for hovuddelen til den enkelte seksjonen.

Fellesareal inngår ikkje i berekningsgrunnlaget.

Boder i plan 1 som vert seksjonerte som tilleggsdelar til bustadseksjonane, inngår ikkje i berekningsgrunnlaget for sameigebrøkane.

Seksjon	Formål	Plan	BRA hovuddel	Sameigebrøk
S1	Bustad	3	80 m^2	80/1147
S2	Bustad	3	75 m^2	75/1147
S3	Bustad	3	102 m^2	102/1147
S4	Bustad	3	70 m^2	70/1147
S5	Bustad	3	58 m^2	58/1147
S6	Bustad	2	68 m^2	68/1147
S7	Bustad	2	68 m^2	68/1147
S8	Næring	1 og 2	626 m^2	626/1147
Sum			1 147 m^2	1147/1147

Sameigebrøkane er uttrykte som eigne heiltal ved at dokumentert BRA for kvar hovuddel er multiplisert med ti. Brøkane speglar dermed det innbyrdes arealforholdet mellom seksjonane utan avrunding.

Næringsseksjonen S8 har ein sameigebrøk på 626/1147, tilsvarande om lag 55 %.

Bustadseksjonane S1 til S7 har samla ein sameigebrøk på 521/1147, tilsvarande om lag 45 %.

§ 3 Tilleggsdelar til bustadseksjonane

I plan 1 er det sett av om lag 90 m^2 BRA til boder for bustadseksjonane.

Bodene skal etablerast som tilleggsdelar til S1-S7.

Kvar bod skal i endeleg seksjoneringsgrunnlag identifiserast og knytast eintydig til den aktuelle bustadseksjonen.

Tilleggsdelane inngår ikkje i berekningsgrunnlaget for sameigebrøken etter § 2.

Eigaren av den aktuelle bustadseksjonen har eksklusiv bruks- og vedlikehaldsrett til tilleggsdelen innanfor grensene som følgjer av lov og desse vedtektene.

§ 4 Fellesareal

Areal som ikkje inngår i hovuddel eller tilleggsdel til ein seksjon, er fellesareal.

Dette omfattar mellom anna ca. 50 m^2 BRA i plan 1, ca. 20 m^2 BRA i plan 2 og ca. 60 m^2 BRA i plan 3. Identifisert innvendig fellesareal utgjer dermed om lag 130 m^2 BRA.

I tillegg kjem andre felles bygningsdelar og areal som etter seksjoneringsgrunnlaget eller lova høyrer til sameiget.

Nødvendige fellesareal omfattar mellom anna:

- felles inngangsareal
- trapper og trappehus
- løfteplattform/heis
- nødvendige gangareal og rømningsvegar
- berekonstruksjonar, fundament, yttertak, fasadar og ytterveggar
- tekniske sjakter, felles hovudføringar og felles tekniske installasjonar
- andre bygningsdelar som tener meir enn éin seksjon

§ 5 Bruk av bustadseksjonane

Bustadseksjonane skal nyttast til bustadformål.

Bruken skal vere i samsvar med seksjoneringsformålet, offentlege løyve og gjeldande regelverk.

Bruken av den enkelte seksjonen må ikkje på urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre seksjonseigarar.

§ 6 Bruk av næringsseksjonen

S8 skal nyttast til næringsformål innanfor dei rammer som følgjer av offentlege løyve og gjeldande regulering.

Eigaren av næringsseksjonen kan drive, endre og utvikle lovleg næringsverksemd innanfor dette formålet utan samtykke frå dei øvrige seksjonseigarane, så langt tiltaket ikkje etter lov eller desse vedtektene krev slikt samtykke.

Bustadseksjonane må akseptere normale følgjer av lovleg næringsverksemd i bygget, mellom anna kundetrafikk, varelevering, drift og service, skilting, tekniske installasjonar, normal trafikk til og frå

næringsseksjonen og nødvendig vedlikehald og utskifting av næringstekniske installasjonar, så langt aktiviteten ikkje medfører ei urimeleg eller unødvendig ulempe.

§ 7 Bruk av fellesareal

Alle seksjonseigarar har rett til å bruke fellesareala i samsvar med areala sitt formål og innanfor dei grensene som følgjer av eigarseksjonslova.

Næringsseksjonen kan nytte fellesareal som naturleg tener tilkomst, drift og vedlikehald av næringsseksjonen, så langt dette ikkje hindrar bustadseksjonane sin nødvendige tilkomst eller lovlege bruk.

Dette kan mellom anna omfatte nødvendig tilkomst for driftspersonell, service og vedlikehald, varetransport, tekniske føringar, tilgang til installasjonar, avfallshandtering og tilgang for leverandørar.

§ 8 Særleg bruksrett til fellesareal

Dersom konkrete delar av fellesarealet primært skal tene næringsseksjonen, kan det etablerast særleg bruksrett for S8 der eigarseksjonslova tillèt dette.

Tilsvarande kan konkrete fellesareal reserverast for bustadseksjonane dersom arealet naturleg berre tener bustaddelen.

Slik bruksrett bør identifiserast på vedlegg eller seksjoneringsteikning slik at omfang og plassering er eintydig.

Ingen særleg bruksrett kan avskjere andre seksjonseigarar frå nødvendig tilkomst, rømningsveg, tekniske installasjonar eller annan bruk dei etter lova må ha tilgang til.

§ 9 Tinglyste rettar knytte til Telenor

Sameiget og alle noverande og framtidige seksjonseigarar skal respektere dei rettane og pliktene som følgjer av tinglyst dokument nr. 2011/727206/200.

Den tinglyste heftelsen skal leggjast til grunn ved bruk, utvikling og vedlikehald av eigedomen.

Tiltak på eigedomen må ikkje gjennomførast på ein måte som ulovleg hindrar eller skadar installasjonar eller rettar som er verna av den tinglyste heftelsen.

Sameiget og seksjonseigarane skal gi nødvendig tilgang for drift, kontroll, vedlikehald, reparasjon og fornying av installasjonar i samsvar med det tinglyste rettsgrunnlaget.

Ved motstrid mellom desse vedtektene og gyldig tinglyst rett, går den tinglyste retten føre i den utstrekning dette følgjer av rettsgrunnlaget.

§ 10 Stemmerett på årsmøtet

Sidan sameiget inneheld både bustad- og næringsseksjonar, vert fleirtalet rekna etter sameigebrøken, med mindre anna gyldig er fastsett eller følgjer av eigarseksjonslova.

Med arealgrunnlaget i § 2 vil S8 representere om lag 55 % av sameigebrøken, medan S1-S7 samla representerer om lag 45 %.

Eigaren av S8 vil dermed ha fleirtal ved avgjerder som etter lova krev vanleg fleirtal.

Denne føresegna endrar ikkje dei særlege fleirtalskrava i eigarseksjonslova.

§ 11 Vedtak som krev kvalifisert fleirtal eller semje

Vedtak som etter eigarseksjonslova krev minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene, kan ikkje fattast med vanleg fleirtal.

Det same gjeld avgjerder der eigarseksjonslova krev semje frå alle seksjonseigarar eller samtykke frå seksjonseigarar som vert særleg råka.

§ 12 Mindretalsvern

Årsmøtet, styret, eigaren av næringsseksjonen eller andre som representerer eit fleirtal i sameiget kan ikkje utøve mynde på ein måte som er i strid med eigarseksjonslova sitt mindretalsvern.

Det kan ikkje fattast avgjerd som er eigna til å gi enkelte seksjonseigarar eller utanforståande ein urimeleg fordel på andre seksjonseigarar sin kostnad.

Dette gjeld også om S8 åleine representerer meir enn halvparten av sameigebrøken.

§ 13 Felleskostnader

Kostnader med eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, er felleskostnader.

Felleskostnadene vert som hovudregel fordelte mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken.

Når særlege grunnar talar for det, skal kostnader fordelast etter nytten for den enkelte brukseining eller etter forbruk, i samsvar med eigarseksjonslova § 29.

Ved budsjettering og rekneskapsføring skal sameiget så langt det er praktisk og rettsleg grunnlag for det, skilje mellom kostnader som gjeld heile eigedomen, kostnader som berre eller i hovudsak gjeld bustaddelen, kostnader som berre eller i hovudsak gjeld næringsdelen, og kostnader som kan fordelast etter målt forbruk.

§ 14 Kostnader knytte til bustaddelen

Kostnader som etter sin art berre tener bustadseksjonane, skal når vilkåra etter eigarseksjonslova § 29 er oppfylte, fordelast mellom bustadseksjonane etter nytte eller relevant fordelingsgrunnlag.

Dette kan eksempelvis vere særlege installasjonar eller tenester som berre vert etablerte for S1-S7.

At eit tiltak fysisk ligg på eit fellesareal, er ikkje åleine avgjerande for kostnadsfordelinga.

§ 15 Kostnader knytte til næringsseksjonen

Kostnader som utelukkande skuldast eller tener næringsverksemda i S8, skal berast av eigaren av S8 i den utstrekning dette følgjer av eigarseksjonslova § 29.

Dette kan mellom anna gjelde næringsspesifikke tekniske installasjonar, skilting, særskild renovasjon, installasjonar som berre tener S8 og særlege tiltak som vert gjennomførte utelukkande av omsyn til næringsverksemda.

§ 16 Fellesinntekter

Fellesinntekter vert fordelte etter sameigebrøken med mindre anna gyldig fordelingsgrunnlag følgjer av lov eller avtale.

§ 17 Vedlikehald av den enkelte seksjonen

Den enkelte seksjonseigar har ansvar for vedlikehald av eiga brukseining og eigne tilleggsdelar i samsvar med eigarseksjonslova § 32.

Seksjonseigaren skal halde brukseininga forsvarleg ved like og gjennomføre vedlikehaldet slik at fellesareal og andre seksjonar ikkje vert påførte skade eller urimeleg ulempe.

§ 18 Vedlikehald av fellesareal

Sameiget skal halde bygningen og fellesareala forsvarleg ved like i den utstrekning vedlikehaldsplikta ikkje ligg til den enkelte seksjonseigar.

Sameiget skal ved planlegging og utføring av vedlikehaldsarbeid ta omsyn til tinglyste tredjepartsrettar, jf. § 9.

§ 19 Tilgang til seksjonane

Ein seksjonseigar skal gi tilgang til brukseininga når dette er nødvendig for kontroll, vedlikehald, reparasjon eller utskifting av felles tekniske anlegg, konstruksjonar som sameiget har ansvar for, røyr og leidningar, kablar, ventilasjon, branntekniske anlegg og andre felles installasjonar.

Arbeidet skal planleggjast og gjennomførast med rimeleg omsyn til den aktuelle seksjonseigaren.

§ 20 Ombygging og andre tiltak

Den enkelte seksjonseigar kan gjennomføre tiltak innanfor eiga brukseining så langt tiltaket er lovleg og ikkje påverkar forhold som ligg under sameiget eller andre seksjonseigarar.

Tiltak må ikkje utan nødvendig godkjenning gripe inn i berekonstruksjonar, brannskilje, fasadar, tak, rømningsvegar, felles tekniske installasjonar, fellesareal eller installasjonar omfatta av tinglyste tredjepartsrettar.

Offentleg søknadsplikt og privatrettsleg godkjenning frå sameiget er separate spørsmål.

§ 21 Parkering og uteareal

Det skal vere éin utvendig parkeringsplass til disposisjon for kvar av seksjonane S1-S7, S8 disponerer øvrige parkeringsplassar som er tilgjengelege på eigedomen.

Parkeringsplassane skal vere oppmerka og nummererte, og den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til den parkeringsplassen som er knytt til seksjonen. Fordelinga av parkeringsplassane skal gå fram av vedlegg til desse vedtektene eller av seksjoneringsgrunnlaget.

Bruksretten til utvendig parkeringsplass følgjer den aktuelle seksjonen og kan ikkje seljast, overførast eller leigast ut separat frå seksjonen utan samtykke frå sameiget.

Eigaren av den enkelte seksjonen har ansvar for normal bruk av den tildelte parkeringsplassen. Sameiget har ansvar for drift og vedlikehald av felles parkeringsareal, inkludert dekke, drenering, snørydding og felles belysning, med mindre anna følgjer av seksjoneringsgrunnlaget eller særskilt avtale.

Eventuelle reglar om parkering for personar med nedsett funksjonsevne og rett til byte av parkeringsplass skal praktiserast i samsvar med den til kvar tid gjeldande eigarseksjonslova. Eigarseksjonslova har særskilde reglar om dette i § 26.

21.1 Garasjeparkering

Garasjeareal og parkeringsplassar i garasje som inngår i næringsseksjonen S8, høyrer til og vert disponerte av eigaren av S8.

Eigaren av S8 kan leige ut garasjeparkeringsplassar til eigarar eller brukarar av S1-S7 på dei vilkåra eigaren av S8 til kvar tid fastset.

Leige av garasjeplass etablerer ikkje eigedomsrett, varig bruksrett eller annan rett knytt til den aktuelle bustadseksjonen, med mindre dette uttrykkeleg vert avtalt og eventuelt sikra på annan måte.

Oppseiingstid, leigepris, tilgang, bruk av ladeanlegg og andre vilkår for garasjeparkering skal regulerast i separat leigeavtale mellom eigaren av S8 og den aktuelle leigetakaren.

Leige av garasjeplass påverkar ikkje seksjonseigaren sin bruksrett til den utvendige parkeringsplassen som høyrer til seksjonen.

21.2 Framtidig etablering av carport

På parkeringsarealet er det lagt til rette for at det seinare kan oppførast carport med totalt åtte parkeringsplassar, éin potensiell plass for kvar seksjon S1-S8.

Carporten inngår ikkje i den opphavlege leveransen og skal ikkje oppførast ved etableringa av sameiget.

Oppføring av carport kan gjennomførast seinare etter vedtak i sameiget i samsvar med dei fleirtalskrava som følgjer av eigarseksjonslova.

Ettersom oppføring av carport må reknast som ei endring av tomta/bebyggelsen utover vanleg forvaltning og vedlikehald, bør ein leggje til grunn at etableringsvedtaket krev minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene, jf. eigarseksjonslova § 49 andre ledd bokstav a.

Carport skal berre etablerast dersom eigarar av minst fire seksjonar skriftleg har forplikta seg til å delta i finansieringa og ønskjer eksklusiv bruksrett til kvar sin carportplass.

Ingen seksjonseigar har plikt til å kjøpe eller finansiere carportplass berre som følgje av eigarskap til ein seksjon.

Dersom færre enn fire seksjonar bind seg til ordninga, skal prosjektet ikkje gjennomførast, med mindre årsmøtet seinare fattar nytt vedtak om ei anna løysing innanfor gjeldande regelverk.

Eigaren av kvar seksjon som vel å delta i carportordninga, skal betale den etableringskostnaden som vert fastsett for den aktuelle carportplassen.

Kostnaden skal dekkje den aktuelle eigaren sin forholdsmessige del av dei faktiske kostnadene med carportanlegget, herunder prosjektering, offentlege gebyr, grunnarbeid, konstruksjon, elektroarbeid og andre nødvendige etableringskostnader, slik det vert fastsett i vedtaket om gjennomføring.

Seksjonseigarar som ikkje deltek i carportordninga, skal ikkje belastast etableringskostnaden for carportplassane, så langt anna ikkje følgjer av ufråvikelege lovreglar eller arbeid som uansett ville vore ein felleskostnad for sameiget.

Ein seksjonseigar som ikkje kjøper carportplass, skal framleis ha den parkeringsretten som følgjer av punkt 21.1, i den grad den vedtekne utbygginga og parkeringsplanen fysisk legg til rette for dette.

§ 22 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiget si øvste myndigheit.

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni.

Reglane om ordinært og ekstraordinært årsmøte, innkalling, kva saker årsmøtet skal og kan behandle, samt kven som kan delta, følgjer av eigarseksjonslova.

§ 23 Styret

Sameiget skal ha styre i samsvar med eigarseksjonslova.

Styret står for den løpande forvaltninga av sameiget og skal utføre oppgåver som ikkje etter lov, vedtekter eller årsmøtevedtak ligg til andre organ.

Styret skal særleg sørgje for forsvarleg drift og vedlikehald, utarbeiding av budsjett, innkrevjing av felleskostnader, betaling av sameiget sine kostnader, forsvarleg rekneskapsføring, oppfølging av kontraktar, nødvendige forsikringar, oppfølging av offentlege krav og oppfølging av tinglyste tredjepartsrettar.

§ 24 Styresamansetjing

Sameiget skal ha eit styre på tre medlemmer.

Eigaren av næringsseksjonen S8 har rett til å peike ut éin kandidat til styret. Denne kandidaten skal stillast til val som styreleiar på årsmøtet.

Dei to øvrige styremedlemmene vert valde av årsmøtet i samsvar med eigarseksjonslova.

Dersom eigaren av S8 er ein juridisk person, skal kandidaten vere ein fysisk person som er utpeikt av eigaren av S8.

Styreleiar og øvrige styremedlemmer vert valde for den tenestetida som følgjer av eigarseksjonslova eller særskilt årsmøtevedtak innanfor lova sine rammer.

Dersom styreleiaren går ut av styret i valperioden, har eigaren av S8 rett til å peike ut ny kandidat til styreleiar. Val av ny styreleiar skal gjennomførast i samsvar med eigarseksjonslova.

Styret skal elles organiserast og utøve sitt verv i samsvar med eigarseksjonslova §§ 54–60.

§ 25 Rekneskap og revisjon

Sameiget skal føre rekneskap og ha revisjon i samsvar med dei krava som til kvar tid følgjer av eigarseksjonslova og anna relevant regelverk.

§ 26 Ordensreglar

Årsmøtet kan vedta vanlege ordensreglar for eigedomen.

Ordensreglane kan regulere praktiske forhold ved bruk av fellesareal og seksjonane.

Ordensreglane kan ikkje brukast til å setje til side lovleg næringsverksemd i S8 eller rettar som følgjer av eigarseksjonslova, seksjoneringa eller tinglyste dokument.

§ 27 Sal, pantsetjing og utleige

Den enkelte seksjonseigar kan selje, pantsetje og leige ut seksjonen innanfor dei avgrensingane som følgjer av eigarseksjonslova og anna gjeldande lovgiving.

Ny eigar eller brukar pliktar å følgje sameiget sine vedtekter og gyldige ordensreglar.

§ 28 Mislighald

Ved vesentleg mislighald av pliktene som følgjer av lov, vedtekter eller gyldige vedtak, kan sameiget nytte dei mislighaldsbeføyelsane som følgjer av eigarseksjonslova.

§ 29 Endring av vedtektene

Vedtektene kan endrast etter reglane og fleirtalskrava i eigarseksjonslova.

Ei vedtektsendring kan ikkje setje til side krav om særskilt samtykke frå ein eller fleire seksjonseigarar der dette følgjer av lova.

§ 30 Forholdet til lova

For spørsmål som ikkje er særskilt regulerte i desse vedtektene, gjeld eigarseksjonslova.

Dersom ei vedtektsføresegn er i strid med ei ufråvikeleg føresegn i eigarseksjonslova eller anna lovgiving, går lovregelen føre.

Vedlegg 1: Areal- og brøkgrunnlag

Areal	Bustad	Næring	Tilleggsdel bustad	Felles
Plan 1		309,4 m^2	89,9 m^2	50,9 m^2
Plan 2	136,0 m^2	316,9 m^2		20,7 m^2
Plan 3	385,0 m^2			61,4 m^2
Sum	521,0 m^2	626,3 m^2	89,9 m^2	133,0 m^2

Brøkgrunnlag: 521,0 m^2 bustad + 626,3 m^2 næring = 1 147,3 m^2.

S1-S7 bustad samla: 5210/11473, tilsvarande om lag 45,41 %.

S8 næring: 6263/11473, tilsvarande om lag 54,59 %.