



Adresse: Gjerdehagen 56 - 62

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 3

og vedtatt på ekstraordinært sameiermøtet den 25. august 2016

Endret i samsvar med ny eierseksjonslov 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøtet 19. april 2018 og senest på digitalt årsmøte 5. mai 2020

§ 1

Navn

Boligsameiets navn er: Sameiet Ø. Tastarustå A, Org nr 913 463 889

§ 2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 28, bnr. 3657 i Stavanger (*kommune*), med påstående bygninger.

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal. Balkonger/terrasser/uteareal inngår i bruksenheterne. 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 seksjonsbegjæringen.

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 og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, (store deler av) utearealet og eventuelle utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet skal i tillegg være sameier i og hjemmelshaver til en ideell 48/65 (leilighetene), 17/65 (rekkehus) av anleggseiendommen Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A.

Forvaltningen av denne eiendommen skjer i samarbeide med de øvrige sameierne i denne.

Seksjonene har bruksretter til parkeringsplass og bod i dette parkeringsanlegget som er nærmere definert og regulert i tinglyst erklæring og sameieavtale for dette.

Seksjonseiere i Øvre Tastarustå Rekkehus Felt A, vil ha tilgang til fellesareal i sammenheng med bruk av heis.

Videre skal Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A ha evigvarende rett til adkomst via Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt C.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens kapittel IV.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

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.

Ingen kan imidlertid kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3.je ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier 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 har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. 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 i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre, varamedlem og valgkomite

Årsberetning, regnskap, og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes elektronisk til samtlige sameiere per e-post. Seksjonseiere uten e-postadresse kan på forespørsel få dokumentene levert i seksjonens postkasse.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. §6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven kapittel IV.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Hvis tiltak som her nevnt, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §16

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige sameiere:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

Noen av styremedlemmene skal representere sameiet i parkeringssameiet som nærværende sameie er en del av. Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, velger styret selv ut de(n) av styremedlemmene som skal representere sameiet i parkeringssameiets årsmøter. Årsmøtet kan instruere representanten(e) hvordan de her skal opptre/stemme. Flertallsreglene i § 8 ovenfor gjelder så langt de passer for slike instruksjoner.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Trivselsregler/Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre trivselsreglement for sameiet.

§ 12

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, gjelder bestemmelsene om erstatning i eierseksjonslovens § 34.

§ 13

Innglassing av balkonger og ansvar/vedlikehold

Den enkelte seksjonseier står fritt til selv å bekoste innglassing av balkong, forutsatt at det gjøres på en måte som er godkjent av Stavanger Kommune og styret. Styret skal ha forhåndsmelding om aktiviteten.

For å opprettholde et enhetlig uttrykk og derfor krav til lik utforming og farge på fasaden, må den løsningen som er valgt for de første løsningene også følges ved nye installasjoner. Gjennomføring av innglassingen skal foretas av autorisert fagkyndig personell.

Seksjonseieren er ansvarlig for fremtidig forsvarlig vedlikehold av innglassingen, og er også økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som måtte bli påført sameiets eiendom eller andre seksjoner, i den grad skaden kan tilbakeføres til innglassingen. Den innglassede balkongens areal inngår ved fordeling av felleskostnadene ikke i sameiebrøken.

Ved eventuelle fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, som nødvendiggjør demontering av gjennomført innglassing, må den enkelte sameier selv bære kostnaden ved demontering og remontering. Sameiet har ikke plikt til å erstatte innglassingen hvis det ikke lar seg gjøre å reetablere denne etter vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider. Seksjonseierens legalpant i henhold til vedtektenes § 20, gjelder også for krav mot seksjonseiere på grunn av misligholdt vedlikehold av innglassede balkonger eller påførte skader.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standard heving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet bekoster og er medansvarlig for drift, renhold og vedlikehold av sameiets ideelle andel av gnr. 328 bnr. 2 [ANLEGGSEIENDOMMEN]. Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av denne eiendommen.

Sameiet/beboerne i Øvre Tastarustå Garasjesameiet Felt A (gnr. 328, bnr. 2) er gitt en tinglyst adkomstrett over gnr. 328 bnr. 3.

Sameiet er forpliktet til å dekke en andel av drifts- og vedlikeholdsutgiftene forbundet med denne eiendommen, slik det er fastsatt i egen tinglyst erklæring for denne.

Kostnadene forbundet med de to forrige avsnittene utlignes på den enkelte seksjonseier gjennom fastsettelsen av felleskostandene.

§ 15

Parkering

De enkelte eierseksjonene hos Sameierne er tildelt parkeringsplasser i Anleggseiendommen som vist på en parkeringsplan. Parkeringsplanen forvaltes av Anleggseiendommens styre.

Parkeringsplanen kan kun endres dersom brukerne av de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det eller dersom en eier/beboer av en eierseksjon som har rett til parkeringsplass har/får et dokumentert behov for parkeringsplass som er særlig tilpasset bevegelseshemmede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Styret kan, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en bruker av en tilpasset parkeringsplass, som ikke selv har et dokumentert behov for særlig tilpasning, å bytte denne plassen med en eier/beboer som har et slikt behov. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 15.03.1994 nr. 222).

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen om disponering av tilpassede parkeringsplasser, kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 16

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til parkeringskjeller og adkomstrett gjennom annen parkeringskjeller. Denne delen av felleskostnadene vil bli fastsatt sammen med de øvrige sameierne i parkeringskjelleren.

Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har bruksrett til.

§ 17

Samtykkekrav for kostbare botiltak

Dersom sameiet skal utføre tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og tiltaket koster mer enn ½ G, kreves det skriftlig samtykke fra samtlige av de berørte seksjonseierne, jf. Eierseksjonslovens § 50 2. ledd,

§ 18

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 sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 19

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk

§ 20

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har legalpant inntil 2G i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 21

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 sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 22

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 23

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.
