

Vedtekter for Fagerfjell Sportssenter Org.nr. 884 798 612

Vedtatt i årsmøte 16.4.2022

I medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65

06	16.04.22	Vedtatt	Fremlagt forslag enstemmig vedtatt	Sameiermøtet
05	16.04.21	Behandles	Revidert forslag legges frem	Sameiermøtet
04	22.03.22	Styrebehandlet	Innstilling fra arbeidsgruppa vedtatt med små presiseringer	Styret
04	27.01.22	Gjennomgang	Arbeidsgruppe nedsatt	Styret
03	04.04.15	Revidert		Sameiermøtet
02	07.04.07	Revidert		Sameiermøtet
01	01.11.03	Vedtatt	Opprettet	Sameiermøtet
Rev	Dato	Beskrivelse	Endring	Vedtatt av

INNHOOLD

1. Navn og formål	3
2. Sameiermøtet.....	3
3. Ordinært sameiermøte.....	3
4. Ekstraordinært sameiermøte	3
5. Om sameiermøtet	3
6. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.....	3
7. Flertallskrav og protokoll	4
8. Styret	4
9. Innkalling til styremøte	4
10. Styrets kompetanse.....	4
11. Regnskap.....	5
12. Inhabilitet	5
13. Sameiernes disposisjonsrett.....	5
14. Sameiernes erstatningsansvar	5
15. Felleskostnader	5
16. Vedlikehold.....	6
16.1 Sameiers vedlikeholdsplikt	6
16.2 Sameiers ansvar for terrasser	6
16.3 Bygningsmessige arbeider	7
17. Ordensregler	7
18. Sameiets panterett.....	7
19. Mislighold	7
19.1 Advarsel.....	7
19.2 Pålegg om salg	7
19.3 Tvangssalg.....	8
19.4 Fravikelse.....	8
19.5 Fravikelse av annen bruker enn sameier	8
20. Tvister.....	8

1. Navn og formål

Sameiets navn er Fagerfjell Sportssenter. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg for sameiets eiendom, gnr. 9 bnr. 25 og gnr. 10 bnr. 20 i Flesberg kommune. Medlemmer i sameiet er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

2. Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvor samtlige sameiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller når det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

3. Årsmøte

Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig, og med skriftlig menes brev eller e-mail, fra styret med et varsel på minimum 8 og maksimum 20 dager. Med innkallingen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 28 dager før møtet. Forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall, endringer av vedtekter eller tiltak som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallingen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallingen.

4. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne, som til sammen har 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel. I ekstraordinære saker kan det kalles inn minimum 3 og maksimum 20 dagers varsel.

5. Om sameiermøtet

I sameiermøte og ekstraordinært sameiermøte har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøte med mindre noe annet fremgår.

6. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Valg av møteleder
- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Gjennomgang av eventuelle endringer i ordensregler (orientering)
- Eventuelle endringer i vedtekter (vedtak 2/3 flertall)
- Saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av styreleder/-medlemmer, nestleder og revisor.
- Valg av valgkomite

7. Flertallskrav og protokoll

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

Styrets leder og nestleder velges av sameiermøtet med allminnelig flertall. Styret består av styrets leder, nestleder, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrets leder, medlemmer og varamedlemmer er 2 år, slik at 2 styremedlemmer og 1 varamedlem er på valg hvert år. Leder og nestleder bør velges i ulike år. Gjenvahl er tillatt. Nestleders rolle er å være styreleders stedfortreder ved fravær.

9. Innkalling til styremøte

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. For øvrig innkalles det til styremøter når 1 styremedlem eller eventuell forretningsfører krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter, og ved vedtak skal denne signeres av minst to deltagende styremedlemmer. Digital signering sidestilles med skriftlig signering. Informasjon sendes sameierne ved behov, eventuelt med kopi av styreprotokoll.

10. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter samt vedtak fattet i sameiermøte. Det hører inn under styrets oppgaver ved behov engasjere forretningsfører og for øvrig å inngå alle avtaler som er hensiktsmessige med sikte på en forsvarlig drift av eiendommen.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, er styrelederens stemme utslagsgivende. I felles anliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av tre styremedlemmer i fellesskap.

11. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og fullstendig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøte om avtaler med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller en nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

13. Sameiernes disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller utleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser meldes til styret på forhånd.

Kommersiell utleie eller virksomhet er ikke tillatt.

Den enkelte sameier er forpliktet til å følge de ordens- og trivselsregler som er fastsatt for sameiet. Sameier skal også sørge for at alle brukere av sin seksjon følger de vedtatte vedtekter og ordensregler.

14. Sameiernes erstatningsansvar

Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektene punkt 19 anvendes.

15. Felleskostnader

Felleskostnader er alle utgiftene knyttet til eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som f.eks. vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, vaktmestertjenester, strøm, festeavgift med mer. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen av sameierbrøkene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

Eventuelle vesentlige merkostnader som påføres sameiet utover det som kan forventes av normal bruk på grunn av utleie/utlån (av leilighet) eller andre aktiviteter, skal dekkes av den sameieren som er ansvarlig for påført kostnad.

16. Vedlikehold

Vedlikehold av bygning, fellesarealer, fellesanlegg ute og inne med mer påhviler sameierne i fellesskap.

Sameiet er i stor grad drevet av frivillig innsats fra sameierne, enten i form av frivillige verv, deltakelse på dugnader, andre fellesaktiviteter eller andre bidrag. Dette sparer Sameiet for store beløp årlig. Det forventes at alle sameiere bidrar inn til fellesskapet.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på den enkelte sameier. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom bygningen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller andre brukere av leiligheten. Sameier skal gjøre seksjonen (leiligheten) tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av leiligheten.

Sameiet sørger for at brannslukningsapparatene i seksjonene vedlikeholdes og skiftes i henhold til fastsatte intervaller, samt sørger for service og batteribytte i røykvarslere tilknyttet heldekkende brannvarslingsanlegg.

16.1 Sameiers vedlikeholdsplikt

Sameier skal vedlikeholde sin egen seksjon og holde den i akseptabel og forsvarlig stand. Utgifter ved eventuelle skader som følge av manglende vedlikehold i egen seksjon dekkes av sameier. Sameier skal selv sørge for at eventuelle røykvarslere(e) i egen leilighet som ikke er tilknyttet heldekkende brannvarslingsanlegg virker og har fungerende batteri. Videre at brannslukningsapparat står lett synlig og tilgjengelig i seksjonen.

16.2 Sameiers ansvar for terrasser

De sameierne som har terrasser, har selv ansvar for å vedlikeholde denne ved å overflatebehandle gulvbordene. Sameier har videre ansvar for å måke snø fra egen terrasse. Ved store snømengder er det viktig at terrassen måkes slik at konstruksjonen ikke overbelastes. Dersom terrasse ikke måkes av sameier, og styret anser snømengdene som kritisk, kan styret få terrassen måkt på sameiers regning. Sameier skal i slike tilfeller kontaktes av styret og gis rimelig anledning til selv å måke.

De fleste terrassene ble bygget og finansiert med en ekstraordinær innbetaling. Ettersom ikke alle seksjonene har terrasse, vil vedlikehold av terrassene ikke basere seg på sameiebrøken og felles vedlikeholdsmidler som for annet vedlikehold. Styret vil tilstrebe å legge til rette for et kollektivt vedlikehold da dette anses som den beste og rimeligste løsningen. Vedlikehold av terrasser vil ta utgangspunkt i ekstraordinær innbetaling for de leilighetene som har slike og vil basere seg på en brøk som reflekterer størrelsen på terrassene (antall kvadratmeter terrasse/antall kvadratmeter terrasser totalt).

16.3 Bygningsmessige arbeider

Den enkelte sameier må ikke uten samtykke fra styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet vesentlig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende. Utskiftning av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan. Skal noe slik utføres av sameier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret. Sameier må søke styret om godkjenning for tilkobling av ildsteder til eksisterende piper eller endring i bruken av disse. Alle bygningsmessige endringer skal gjøres i overensstemmelse med bygningsteknisk forskrifter.

Alle utbedringer i seksjonene som har å gjøre med det elektriske anlegget, vann og avløp skal utføres av kvalifiserte fagpersoner.

- Ved utbedringer av vannrør skal det monteres stoppekraner inne i leilighetene som ikke har dette fra før.
- Ved ombygging av kjøkken skal vifte ikke kobles på ventilasjonsanlegget til sameiet da dette ikke er laget for slik ventilasjon, med unntak for leilighetene over bassenget og leilighetene i fløyen mot barnebakken. For de eldre leilighetene må kjøkkenvifter enten bygges med ventilasjonsrør ut i friluft eller med kullfiltervifte.

17. Ordens- og trivselsregler

Alle sameiere skal behandle eiendommen og dens tilbehør med varsomhet og skal for øvrig opptre hensynsfullt overfor eiendommens øvrige beboere.

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Dog kan styret i enkelttilfeller der det foreligger særlig tungtveiende grunner bestemme annet for et kortere eller lengre tidsrom.

Styret utarbeider sameiets Ordens- og trivselsregler.

18. Sameiets panterett

Sameiet har etter eierseksjonsloven legalpant i hver seksjon som sikkerhet for dekning av felleskostnader og eventuelt erstatningsansvar, jf. vedtektene punkt 14.

19. Mislighold

19.1 Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser, skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf. Eierseksjonsloven bestemmelser.

19.2 Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jf. eierseksjonsloven.

19.3 Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegget om salg, jf. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonsloven.

19.4 Fravikelse

Medfører sameierens 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. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jf. Eierseksjonsloven.

19.5 Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jf. eierseksjonsloven.

20. Tvister

Tvistemål som utspringer av sameieforholdet hører under de alminnelige domstoler ved eiendommens verneting.