

SAMEIEVEDTEKTER

Sameiet Priorveien 11, gnr. 32 bnr. 114 har vedtatt følgende vedtekter:

1. Seksjonering

Eiendommen er i alt i 5 seksjoner; seksjon 1 og 2 i Priorveien 11, seksjon 3 i Monolitveien 43, seksjon 4 i Monolitveien 41 og seksjon 5 i Monolitveien 39.

2. Disposisjonsrett

Sameierene frafaller forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha, og hver sameier gis full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, pantsettelse, bytte og fremleie.

3. Garasjer

Garasjene eies med eksklusiv bruksrett av den enkelte sameier som vist på det vedlagte situasjonskartet. Innen byggetillatelsen for dobbeltgarasjen til seksjon 1 og 2 går ut, skal disse seksjonseierene bestrebe seg på å få bygget garasjen. Dersom en av sameierene ikke vil, eller ikke er i stand til å delta i byggingen, har den andre seksjonseier rett til å bygge garasjen alene. Den som således alene må bære kostnaden kan inngå avtale om utleie av en garasjeplass til den andre seksjonseieren til en pris som reflekterer forrentning av garasjeplassens andel av kostnadene, eller han kan benytte garasjen selv. Den andre seksjonseieren kan når som helst senere overta sin garasjeplass mot å betale kostnaden inkl. renter.

4. Utbygging av seksjon 1

Eieren av seksjon 1 har rett til å bygge ut loftet til vanlig beboelsesrom, og derved foreta nødvendige fasade-endringer med takvinduer, større vinduer i gavelen o.l. Etter en slik ombygging har eieren av seksjon 1 likeledes rett til å foreta en reseksjonering slik at det nye bolig-arealet gjøres til en del av seksjon 1, men sameiebrøken (jmf 14) må i denne forbindelse endres tilsvarende.

5. Utendørsarealet

Situasjonskartet merket "sameie/deling" er å anse som en del av sameievedtektene. På kartet er avmerket den delen av utendørsarealet den respektive sameier skal ha eksklusiv bruksrett til. De områdene som er skravert, er fellesarealet.

Fellesarealet skal dog benyttes slik at seksjon 1 og 2 ikke har noen rettigheter eller forpliktelser til arealet som ligger syd for den avmerkede linjen A-A. Likeledes har ikke seksjonene 3, 4 og 5 noen

rettigheter eller forpliktelser for arealet nord for denne linjen. Interne grenseanliggende avgjøres mellom impliserte parter.

Vesentlige endringer/ forhold som kan ha betydning for de andre i sameiet, kan likevel bringes inn for styret/ sameiet for uttalelse.

6. Aktsomhet

Boligen og andre arealer som er underlagt eksklusiv bruksrett skal behandles med tilbørlig aktsomhet. All skade som han selv eller brukerne av boligen m.v. forårsaker må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis utbedring/erstatning ikke skjer innen rimelig frist, er dette å anse som vesentlig mislighold av nærværende regler. Dersom slik skade ikke blir utbedret etter gjentatte oppfordringer, kan sameiets årsmøte vedta å la misligholdt vedlikehold, eller utbedring av skader, bli utført for vedkommende sameiers regning.

7. Informasjonsplikt

Det påhviler sameierene gjensidig informasjonsplikt ved vesentlige ytre endringer.

8. Vedlikehold

Sameierene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig og ytre rom han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører (inkl. inngangsdør til leiligheten) og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringspost, vannkraner, servanter, klosetter med skål og sisterner, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Eierene av seksjon 1 og 2 er i fellesskap ansvarlig for utvendig oppussing og det ytre vedlikeholdet av boligen, Priorveien 11.

Utvendig maling/beising skal skje så ofte det er nødvendig for å beskytte bygningen, og opprettholde et tiltalende utseende. Den utvendige fargen skal være lys og ensartet for hver av de sammenkjedede boligene. Fargen på den gamle boligen skal være gul dersom ikke eierene av seksjon 1 og 2 skulle bli enige om noe annet.

Hver enkelt sameier steller selv den delen av tomten han har eksklusiv bruksrett over.

Sameierene plikter å delta i vedlikehold av fellesarealene. Utgifter til vedlikehold av fellesareal som felles adkomstvei o.l. fordeles mellom sameierene, dog slik at seksjon 1 og 2 dekker omkostningene på "sitt" område, mens seksjonene 3, 4 og 5 i fellesskap dekker kostnadene på fellesområdet som ligger syd for linjen A-A.

Partene plikter å påse at alt vedlikeholdsarbeid blir utført i tide og på en slik måte at eiendommen ikke tar skade.

9. Forpliktelser

Sameierene forplikter seg til å respektere de klausuler som er inntatt i seksjoneringsbegjeringen. Seksjonseierene forplikter seg til å være medlem av Sameiet Priorveien 11 og til å rette seg etter vedtektene for sameiet. Det forbeholdes pant til dekning av fellesutgifter til Sameiet Priorveien 11 med kr. 20.000,- i hver seksjon, med prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og sameiet plikter senere å vike prioritet for inntil 100% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

10. Sameie

Sameiets formål er å sikre eierenes felles interesser. 2 sameiere danner sameiets styre. Minst en gang hvert år, og innen utgangen av mai, skal det avholdes årsmøte i sameiet hvor bl.a. regnskapet for sameiet behandles. Årsmøtet innkalles med 14-21 dager skriftlig varsel. Ekstraordinært møte innkalles når minst 3 av sameierene ønsker dette, og med 7-14 dagers skriftlig varsel. Årsmøtet velger et styre på 2 medlemmer hvorav 1 som leder. Lederen fungerer som forretningsfører. Vervene skal fortrinnsvis gå på omgang blant sameierene.

11. Årsmøte

Årsmøtets avgjørelser fattes som en hovedregel med et simpelt flertall, dog krever endringer i sameievedtektene 4/5 flertall. Spørsmål som må antas bare å være av interesse for seksjon 1 og 2 eller event. for seksjon 3, 4 og 5 avgjøres av disse seksjonseierene alene. (Eksempler på dette kan være fargevalg på boligene, event. asfaltering o.l.) Reglene om disponeringen av utendørsarealene slik de er beskrevet i det ovenstående kan kun fravikes ved enstemmighet i Sameiet. Dersom årsmøtet ikke kommer til enighet om saker av stor betydning, kan slike saker bringes inn til avgjørelse av husleieretten ihht. lov om eierseksjoner.

12. Konflikter

Konflikter kan bringes inn for styret/årsmøtet til avgjørelse.

13. Fellesutgifter

Til dekning av sameiets drift og utgifter som erfaringsmessig påløper, betaler hver sameier et månedlig beløp i forhold til sameieandelen (jmf 14) den 1. i hver måned basert på utarbeidet budsjett for et driftsår. Det ansees som vesentlig mislighold dersom andel fellesutgifter ikke skulle bli betalt etter 14 - fjorten- dagers skriftlig varsel.

14. Sameieandel

Sameieandelen (sameiebrøken) benyttes til fordeling av kostnader som er felles for de 5 sameierene, der ikke annet er spesifisert. Denne andelsbrøken er: seksj. 1 = $3/22$; seksj. 2 = $4/22$; seksj. 3 = $5/22$; seksj. 4 = $5/22$; seksj. 5 = $5/22$. Kostnader som bare vedrører det gamle huset deles som følger: seksj. 1 = $2/5$ og seksj. 2 = $3/5$. Kostnader som bare vedrører de tre sammenkjedede boligene fordeles likt mellom disse med $1/3$ på hver. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes verdi.

15. Diverse

Når ikke annet er nevnt, skal sameievedtektenes bestemmelser ikke tinglyses.