

82727 VTGMS

V E D T E K T E R

for

K U N N T E R U D S A M E I E .

-000-

I. Omfang, avgrensning, etterforhold m.v.

1. OMFANG.

Samlet omfatter fellesarealene på eiendommen gnr. 112 bnr. 127 i Lier (herunder gangveier, lekoplasser, biloppstillingsplasser, garasjer, tekniske installasjoner m.v., d.v.s. den delen av eiendommen som etter oppdelingen i selvstendigheter (bolliger med tilhørende tomter- områder) ikke omfattes av den enkelte eiendoms- rett.

2. AVGRENSNING.

Det som hører til den enkelte eiendomsrett er fastsat i målebrevene. Målebrevene bygges på de grensemærkene som er utsatt i terrenget, og målebrevene er også lagt til grunn under grensegangsforsretningen. Samlet skal imidlertid heller ikke ha noen rettigheter over de deler av eiendommene som er opparbeidet til den enkelte eiendom, men som faller utenfor grensemærkene. Samlet er således enige seg imellom om å legge til grunn de grensene som er opparbeidet i praksis. Så langt dette er påkrevet for å få gjennomført oppdelingen, påligger det imidlertid sam- eterne å gjennomføre de pålegg som fastsettes av myndighetene, det vil si også i den ut- strekning man derved kommer inn på tomteare- aler som i praksis er opparbeidet til de enkelte eiendommene.

3. SAMEIEANDELER M.V.

Samlet er hver en ideell andel tilsvarende 1/42 del av samlet.

Sameieandelen er knyttet til hver enkelt eiendom, og kan ikke overdras uavhengig av eiendommene. De respektive eiere av eiendommene representerer sameieandelen i formidlene til sameieorganer, jfr. punkt 13 flg. nedenfor.

En eiendom kan aldri disponere mer enn én sameieandel, og ved avstemninger skal sameiets organer alltid henvende seg til den som på tidspunktet for avstemningen er eller i følge grunnboken.

Plikt til å være med i sameiet tinglyses på de respektive eiendommene, jfr. for øvrig punkt 8 nedenfor om ansvar for felles forpliktelser og om tinglysning av sikkerhetsobligasjoner.

4. TINGLYSNING.

Sameiets eiendom har gnr. 112 bnr. 127 i Lier, og alle forhold som skal tinglyses vedrørende sameiets eiendeler og gjeld og rettigheter og forpliktelser skal tinglyses på denne eiendommen.

Sameiets eiendom kan ikke tjene til sikkerhet for hetteiser som er knyttet til sameierne eller til den enkelte eiendom.

II.

Rådighet, ansvar.

5. FAKTISK RÅDIGHEIT.

Eierbeholdningene over fellesarealet er delt mellom sameierne, som alle har like stor rett til å benytte sameiets eiendom. Hver enkelt sameier har full faktisk rådighet over det som er i sameie, kun med de begrensninger som følger av de øvrige sameieres rettigheter.

Beliggenheten av den enkelte eiendom har ingen betydning for vedkommende husstands anledning til å benytte de forskjellige lekeplasser, gangveier etc., og samtlige bebodde i de forskjellige boligeneidommene har også like stor rett til å benytte fellesarealet. Den enkelte rådgiver over sameiets eiendom påvirkes heller ikke av hvor mange personer som til forskjellig tid bor eller oppholder seg i boligene.

Ved benyttelse av garasjer er eierne bundet av det tildelingskartet som er vedlagt sameiekontrakten, og som viser hvilke garasjer som skal være knyttet til de forskjellige eiendommene, jfr. for øvrig punkt 7.

6. JURIDISK RÅDGJØRSEL.

Juridisk rådgjøring skal kun utøves av sameiets organer.

7. GARASJEUTLEIE,

VEDLIKEHOLD AV GARASJER.

Sameiere som ikke ønsker å benytte den tildeelte garasje selv, kan - når det ikke er bil i husstanden - leie bort garasjen til de øvrige sameiere. Styret godkjenner leieavtaler for ett år ad gangen. Nektelse av samtykke skal ha saklig grunn.

Utgifter til utvendig vedlikehold av garasjene bæres av sameiet. Sameierne er selv ansvarlige for innvendig vedlikehold av de garasjene som er tildeelt.

8. ANSVAR FOR FELLESGUTGIFTER.

I forhold til tredjemann er det sameiet som er ansvarlig for sameiets utgifter. Innad skal utgiftene fordeles med 1/42 del på hver sameier, jfr. punkt 14 nedenfor. Sameiet bærer utgiftene i forbindelse med vann- og kloakkanleggset frem til husveggen, og sameiet bærer utgiftene til gangveier etc. frem til etendommene.

Til sikkerhet for sameiernes ansvar for fellesutgifter tinglyses det en pantobbligasjon (sikkerhetsobligasjon) stor kr. 10.000,- på hver enkelt etendom. Obligasjonen skal ha prioritet innenfor lånetakst. Sameiermøtet kan beslutte at beløpet forhøyes.

III.

Administrative bestemmelser.

9. SAMEIETS ORGANE.

Sameiets organer er sameiermøtet og styret. Sameiermøtet er sameiets øverste styringsorgan.

10. STYRET.

Styret skal bestå av en formann og to styremedlemmer. Funksjonstiden for styreformannen skal være ett år. For styremedlemmer velges minst to vararepresentanter. Styret, styreformannen og varann kan velges blant beboerne, d.v.s. den/de som bor i huset til enhver tid.

Valg av styremedlemmer, styreformann og vararepresentanter foretas av sameiermøtet. Styreformannen velges ved særskilt valg.

11. STYREMØTER.

Styreformannen innkaller til styremøter og leder møtene. Har han forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møtleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Ved tak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmелikhet gjør møtledereens stemme utsløtt.

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

12. STYRETS KOMPETANSE.

Styret står for den daglige ledelse av sam-eiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av samelørmøtet. Styret skal herunder administrere vedlikehold og reparasjoner, snørydning etc., arrangere dugnader, administrere innbetalingene fra samelørmøtet, administrere fellesutgifter, sørge for at utgiftene blir betalt, og for øvrig gjøre de vedtak som er nødvendige med hensyn til renovasjon, vann- og kloakknett, for-hold vedrørende drift av lekeplasser, gang-vei, bilvei, biloppstillingsplasser, garasjer etc.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som han har en fremtredende personlig eller økonomisk sær-interesse i.

13. INNKALLELSE TIL SAMELØRMØTER.

Ordinært samelørmøte (års-møte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 14 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angir tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som en samelørmøte ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styrets for-mann senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært samelørmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av samelørmøte skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære samselsmøter med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angis tid og sted for møtet og de saker som aktes behandlet.

Hovedinnholdet av forslag til vedtak som krever 2/3 flertall må være nevnt i innkallingen.

14. SAMSELSMØTETS KOMPETANSE.

Samselsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn dem som er bestemt nevnt i innkallingen. Likevel kan det besluttes innkall til ekstraordinært samselsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære samselsmøtet skal

- 1) behandle årsrapport fra styret,
- 2) behandle og godkjenne regnskapet,
- 3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen,

- 4) foreta valg av styre, styreformann og

vararepresentanter til styret.

- 5) Utpeke en valgkomite på 3 medlemmer som fremmer forslag om nye styremedlemmer, vararenn samt formann til neste årsmøte.

Videre følger samselsmøtet forretningsfører, og samselsmøtet tar også stilling til hvorledes revisjonen skal gjennomføres. Dessuten er det samselsmøtet som skal behandle spørsmål om salg eller bortfeste av samsels eiendom og spørsmål om nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i samsels eller utgiftenes størrelse må anses for å være vesentlige. Endelig bestemmer samselsmøtet hvert år hvorledes innbetaling av fellesutgifter skal ordnes praktisk ved innbetaling av termindløp m.v., og hvilke termindløp som skal innbetales, hva som skal skje dersom termindløpene ikke dekker utgiftene og hvorledes et eventuelt overskudd skal disponeres.

15. MØTEDELSE, AVSTEMNINGER, MINDRETALTSVERN M.V.

Samselsmøtet ledes av styrets formann. Hvis han ikke er til stede, velger samselsmøtet en møtleder blant de tilstedeværende samselere.

Det skal under møtleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes av samselsmøtet. Protokollen leses opp før møtet avslutning og underskrives av møtlederen og minst en

av de tilstedeværende samelene (valgt av samelermøtet). Protokollen skal holdes tilgjengelig for samelene.

Med de unntak som følger av vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall.

Det kreves 2/3 flertall ved vedtak om

- 1) nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i samelene eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- 2) vedtektsendringer og fastsettelse av nye vedtekter.

Ved stemmelikhet skal spørsmålet avgjøres slik at forslaget om å endre den bestående situasjon (forslag om positive vedtak) skal trekkes tilbake.

Ved avstemninger som gjelder bestemte områder (Løkeplasser, bestemte deler av gang-vei, biloppstillingsplasser etc.) har samelene med eiendommer som grenser umiddelbart opp til vedkommende område - og som kan ses å ha en særlig interesse av vedtaket på grunn av dette - dobbeltstemme.

Samelermøtet er beslutningsdyktig ved de fremmøtte. Avstemninger, hvor det kreves alminnelig flertall eller 2/3 flertall skal regnes av de fremmøtte.

16. INNHABILITET.

Ingen kan som sameler eller ved fullmektig delta i noen avstemning på samelermøtet om rettsandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettsandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

17. VOLDGIFT.

Eventuell tvist i anledning vedtektene blir avgjøre ved voldgift overensstemmende med Rettegangslovens regler. Voldgiftsretten sammensettes av 3 medlemmer, således at hver samelergruppe velger en voldgiftsdommer og at disse velger en tredje voldgiftsdommer som formann. Formannen skal være jurist. Voldgiftsretts avgjørelse treffes ved stemmelikhet.

Dette vedlegg bes stiftet sammen med skjøret.

VEDTEKTSENDRING VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 12.04.94

Under avsnitt III, punkt 10, skal vedtekten være som følger:

Styret skal bestå av en formann og to styremedlemmer.

Funksjonstiden for styreformannen skal være ett år.

For styremedlemmer velges minst to vararepresentanter.

Styret, styreformannen og varann kan kun velges blant beboerne, d.v.s. den/de som bor i huset til enhver tid.

Valg av styremedlemmer, styreformann og vararepresentanter foretas av sameiermøtet. Styreformannen velges ved særskilt valg.