

**VEDTEKTER
FOR
VESTLIFARET BOLIGSAMEIE
(V B S)**

**Styret
Vestlifaret Boligsameie**

Innhold :

0. REVISJONER.....	3
1. GENERELT.....	4
2. RÅDERETT.....	4
3. FELLESGIFTER.	5
4. VEDLIKEHOLD.	5
5. ÅRSMØTET.....	5
6. STYRET.....	7
7. PLIKTER OG RETTIGHETER.....	8

0. REVISJONER

Revisjon	Dato	Sign	Sider	Kommentar
7	14.04.2016	PETO	Kap 1,2,3,4 og11	Revidert ihenhold til vedtak på årsmøte 2016
8	04.01.2017	KNCL	Kapitell 1	Vedtekter for VBS (kap 2) tatt ut av Håndboken for VBS og laget som eget dokument. (For tidligere revisjoner se; Rettledning for VBS)
9	01.01.2019	KNCL	Alle	Endret henvisninger i hehold til ny Eierseksjonslov av 16.06.2017 . Gjeldene fra 01.01.2018. §4: EsI§22 endret til EsI§24 §5: EsI§25 endret til EsI§31 §6: EsI§24 endret til EsI§29 §10: mai endret til juni §18: EsI§26 endret til EsI§38 Sameiemøte endret til årsmøte.

1. GENERELT.

§1

Vestlifaret Boligsameie består av 264 boligseksjoner. Eiendommen ligger på festet grunn, gnr. 99, bnr. 44 i henhold til oppdelingsbegjæring, undertegnet 18. juni 1985.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, med enerett til bruk, er fellesarealer.

§2

Sameiet har til formål:

1. å ivareta driften av sameiet,
2. å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg/areal,
3. å ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak som er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med vanlig flertall på **årsmøtet**, jfr § 10.

2. RÅDERETT.

§3

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert ut fra de enkelte seksjoners opprinnelige innbyrdes verdi. Hver sameier har hjemmel og eksklusiv bruksrett til sin seksjon angitt med seksjonsnummer.

Til hver seksjon hører en kjellerbod og en garasje plass.

§4

Både fysiske og juridiske personer kan eie seksjoner av eiendommen. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr dog **EsI §24**.

§5

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved utleie er sameier ansvarlig for at leiligheten holdes i foreskrevet stand, at pålegg fra styret blir utført og at de månedsvise fellesutgifter betales til rett tid. Utleie skal meddeles styret og forretningsfører for registrering og med angivelse av eiers adresse i utleietiden før innflytting av leiligheten finner sted. Salg av seksjonen skal meddeles styret og/eller sameiets forretningsfører. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsvis rett og skal ha prioritet etter 80% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler, jfr **EsI §31**.

§6

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til §7. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jfr **EsI §29**.

3. FELLEUTGIFTER.

§7

Vedlikehold av bygningene, renhold, vann- og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, eiendomsskatt og andre skatter fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon.

Premie for bygningskasko fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon, dog slik at sameier(e) som bruker seksjon(e) på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan **årsmøtet** vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Kostnader til lønn, honorarer, administrasjon, strøm, TV-anlegg, uteanlegg og vanlige driftskostnader fordeles mellom sameierne etter 1/264 pr. eierseksjon. Unnlattelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 - fjorten dager etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

4. VEDLIKEHOLD.

§8

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos sameierne.

§9

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte.

5. ÅRSMØTET.

§10

Sameiets øverste myndighet er **årsmøtet**.

Ordinært **årsmøte** holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

Styret innkaller skriftlig til **årsmøtet** med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på **årsmøtet**, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag skal kunne behandles på **årsmøtet**, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** med minst 8 - åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11

I **årsmøtet** har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende **årsmøte** med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§12

På ordinært **årsmøte** skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, med revisors beretning, samt budsjett for kommende år.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den **årsmøtet** velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet. Protokollen skal fordeles til sameierne.

Med de unntak som er gitt nedenfor treffes alle beslutninger med vanlig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som en vesentlig utgift for sameier i sameiet, eller utgiftens størrelse må anses som vesentlig for sameiet.
2. Endringer i vedtekter.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§13

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på **årsmøtet** om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

6. STYRET.

§14

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velges et styre på:

5 - fem - styremedlemmer, inklusiv styrets leder.

3 - tre - varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

I tillegg velges 4 - fire - personer til valgkomite og 4 - fire - personer til festkomite.

Styrets medlemmer velges for 2 år. Det ene året velges styrets leder og ett styremedlem. Det andre året velges tre styremedlemmer. Snarest mulig etter **årsmøtet** trer det nye styret sammen for å konstituere seg.

Varamedlemmene og komitemedlemmer velges for ett år om gangen.

Styrets leder og ett styremedlem tegner i fellesskap boligsameiets firma.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres når 3 eller flere stemmer for forslaget.

§15

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§16

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert revisor, valgt av sameierne på **årsmøtet**, jfr § 12.

§17

Styret ansetter og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i **årsmøte**, kan også tas av styret. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

Styremøte holdes når det finnes nødvendig, dog minst fire ganger i året.

7. PLIKTER OG RETTIGHETER.

§18

Beboere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr **Esl §38**.

§19

Bygningsmessige skader dekkes av sameiet eller sameiets forsikringselskap. Egenandel ved skader som dekkes av sameiets forsikring, betales av sameiet, med mindre det av beboer/eier er utvist grov uaktsomhet.

§20

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§21

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) (Esl) til anvendelse.

oooOooo