

Vennesla, 5.11.13

VEDTEKTER SAMEIET GRASLIA ATRIUM VENNESLA KOMMUNE

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Graslia Atrium og omfatter eiendommen gnr. 6 bnr. 154 i Vennesla kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål og næring i henhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

Sameiet består av 13 boligseksjoner og to næringsseksjoner.

Sameiebrøken har følgende fordeling for de enkelte seksjoner:

Seksjon 1	487	(N)
Seksjon 2	134	(N)
Seksjon 3	76	(B)
Seksjon 4	71	(B)
Seksjon 5	91	(B)
Seksjon 6	88	(B)
Seksjon 7	89	(B)
Seksjon 8	67	(B)
Seksjon 9	62	(B)
Seksjon 10	68	(B)
Seksjon 11	88	(B)
Seksjon 12	91	(B)
Seksjon 13	82	(B)
Seksjon 14	49	(B)
Seksjon 15	58	(B)

Sum 1.601

§ 2

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet framgår av oppdelingsbegjæring.

Endring i sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som

berøres av endringen.

Størrelse og beliggenhet av hver enkelt eierseksjon framgår av plantegning over etasjene.

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

§3

Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesarealer og anlegg.

§4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameie ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller liknende.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

Ved utleie av seksjon eller garasje plass skal styret informeres.

Styret har rett til å omdisponere garasjeplasser dersom dette er nødvendig av hensyn til en handicap plass.

Ved salg av eierseksjon pålegges selger å betale et eierskiftegebyr til sameiet på kr. 2.000,- for å dekke utgifter knyttet til overdragelsen. Styret får fullmakt til å endre gebyret dersom dette skulle vise seg å være nødvendig.

§ 5

Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.

Det indre vedlikeholdet omfatter også fornyelse av gulvbelegg, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikrings boks, alt elektrisk utstyr og alt varme, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner.

Likeledes gjelder dette vedlikehold – såvel innvendig som utvendig – av vinduer m/karm og dører for fellesrom og fellesanlegg.

Seksjonseieren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

§6

Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og anlegg. utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§7

Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter på eiendommen menes utgifter som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder for eksempel utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer, fellesadkomstvei og fellesanlegg samt utgifter som for eksempel eiendomskatt til kommunen så lenge denne blir utskrevet under ett for eiendommen.

Dersom det foreligger særlige grunner til å fordele kostnadene etter nytten til den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, skal imidlertid en slik fordeling benyttes.

§8

Sameiemøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

Ved utleie eller utlån av eierseksjon eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/lånetaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonene eller eiendommen for øvrig. Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

§9

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken.

Forsikringssum som måtte blir utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

§ 10

Sameiemøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikehold- og disposisjonsfond).

Det beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av sameiemøtet og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

§ 11

Sameiemøte er sameiets øverste organ.

I sameiemøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 12

Ordinært sameiemøte holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved 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 med regnskap og budsjett.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameiestyret senest 8 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på sameiemøte, må saken- hovedinnholdet i forslaget - være nevnt i møteinnkallingen.

§ 13

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 14

Det ordinære sameiemøte skal:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og godkjenne årsregnskap
- velge styremedlemmer og et varamedlem
- behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameie møtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som trekkes på sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende. Sameieren valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15

Alle beslutninger sameiemøte treffes med vanlig flertall, med unntak av vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig – eller ved fullmektig – delta i noen avstemming på sameiemøte 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.

§ 16

Sameiets styre velges av sameiemøte blant sameierne.
Styrets formann velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for ett år av gangen – med adgang til gjenvalg.

§ 17

Styremøtet innkalles av styrets formann etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets formann. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen varaformann, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteledernes stemme utslaget.

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

Styret representerer seksjonseierne i fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov av 23. mai 1997 nr. 31. Styret forplikter sameierne med underskrift av styreformann i fellesskap med et av styremedlemmene.

§ 18

Styret er ansvarlig for forretningsførselen i sameiet. Styret kan imidlertid inngå avtale med et regnskapskontor for å løse denne oppgaven for sameiet.

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og utarbeide årlig budsjett for drifts- og investeringsutgifter og deres finansiering.

§ 19

Ved vesentlig mislighold av sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne kan det gis pålegg om salg av seksjonen. Pålegge skal gis skriftlig. Det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget om salg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§20

Gjesteparkering på bakken kan brukes av Frikirken ved tilstelninger i h t tinglyst avtale. Disse disponeres av næringsseksjonene i butikkenes åpningstid, og er felles utenom dette.

§ 21

Det foreligger planer over et mulig byggetrinn 2, på nabotomten. Byggetrinn 2 er ikke endelig plassert og det foreligger ikke detaljerte planer på dette.

Seksjonseierne i byggetrinn 1 kan ikke motsette seg bygging av trinn 2 med tanke på plassering, utforming, høyde, etc.

Dette byggetrinnet vil kunne ha felles nedkjøring til parkeringskjeller med Graslia Atrium samt benytte adkomst til bruk av søppelrom, trapperom og heis.

Dersom byggetrinn 2 realiseres, blir det ny fordeling av fellesutgifter med tanke på drift og vedlikehold av disse arealer.

Kjøpere i Graslia Atrium og styret i sameiet kan ikke motsette seg denne eller liknende utnyttelse av nabotomten. Sameiet skal således medvirke med signatur ved et eventuelt slikt prosjekt.

Det er tinglyst en adkomst for Tore Gustav Drivenes i kjeller i forbindelse med byggetrinn 2. P-plassene som dette involverer, kan brukes av sameiet inntil en eventuell adkomst til nabotomten etableres.

Fortrinnsvis kan seksjon 13 benytte plassen nærmest sin bod.

§ 22

For øvrig finnes lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoners anvendelse.

§ 23

Eventuelle tvister mellom sameierne om sameieforholdet eller om forståelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand tingrett.

Vennesla 5. november 2013.

Husordensregler for Sameiet Graslja Atrium

Alle som bor i sameiet har plikt til å følge husordensreglene og har ansvar for at de blir fulgt av andre som blir gitt adgang til leiligheten.

Saker angående husorden som man ønsker å ta opp med styret, må være skriftlige.

Beboerne plikter å holde orden i og utenfor leiligheten og huset.

Mellom 2400 (0100 natt til søndag) og 0700 må det være stille slik at naboene ikke forstyrres av musikk og høylytt tale på veranda eller gjennom åpne dører og vinduer.

Ved grilling ute må det tas hensyn til naboene.

Det er ikke adgang til å plassere gjenstander på fellesarealene ute uten godkjenning av styret. Det er anledning til å plassere dekorasjon ved dør, men man må da selv gjøre rent under/rundt denne. Skilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige og bestilles av styret. Sameiet kan på møte bli enig om utsmykking o.l. av fellesarealer.

Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasaden som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige persienner eller andre faste innretninger.

Biler, motorsykler og sykler for beboerne parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering.

Det er ikke lov å foreta innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for nabo.

Det er i utgangspunktet tillat å holde hund eller katt eller andre dyr i sameiet dersom dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige sameierne.

Styret skal imidlertid godkjenne et slikt dyrehold og skal i forkant av en slik anskaffelse motta søknad om dette med opplysninger om type katt, hund eller andre dyr.

Vedtatt i møte i forbindelse med dannelse av sameiet dato 5. november 2013.

Vennesla 5. november 2013.