

# VEDTEKTER

for

Sameiet Hafrakveien 243

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på Sameiermøtet 20. april 2017.

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hafrakveien 243. Sameiet består av 24 boligseksjoner av eiendommen gnr. 44, bnr. 242 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. mars 2015.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Sameiere med leilighet i 1. etg. har i tillegg enerett til bruk av uteareal i henhold til vedlagt kart "Bruksrettsgrense seksjon\_44-242-x"

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Den enkelte seksjonseier med leilighet i 1. etg. og bruksrett som nevnt i § 3-1 (1) plikter å vedlikeholde aktuelt uteareal, herunder klippe plen og beplantning.

### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Sarieiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Den enkelte sameier har ansvar for å bekoste nødvendig vedlikehold og reparasjon av innglassede balkonger og tak på pergola/glasstak.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til fastledd på renovasjonsavgift fordeles med lik del per seksjon.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 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 etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Sameiermøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte**

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på sameiermøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forsikring**

### **10-1 Felles sameieforsikring**

Eiendommen med boliger er fullverdiforsikret gjennom sameiets felles forsikring. Forsikringspremien betales gjennom fellesutgiftene til sameiet. Hver enkelt seksjonseier må selv forsikre innbo og løsøre.

### **10-2 Egenandel**

(1) Den enkelte seksjonseier må selv betale gjeldende egenandel ved et skadeoppgjør med forsikringselskapet.

(2) Dersom skaden er på sameiets fellesområde eller fellesanlegg betaler sameiet egenandelen.

(3) Egenandel ved unødig utrykninger fra Brannvesen: Den enkelte seksjonseier må selv betale egenandel ved unødig(e) utrykning(er) fra Brannvesen.

### **11. Endringer av seksjonens ytre utseende**

(1) Utvendig maling av seksjonene skal skje i samsvar med gjeldene formingsveileder for Hove Gård og i samsvar med eventuelle vedtatte fargeplaner av sameiermøtet.

(2) Tilbygg/påbygg/endringer av betydning for seksjonens ytre utseende, som ikke skal meldes til bygningsmyndighetene, skal meldes til styret senest 3 uker før de kan foretas. Eksempler er endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, oppsetting av markiser, oppsetting av hundegård m.fl. Dersom styret oppfatter at endringen vil være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, kan det fremlegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse om endringen skal tillates.

### **12. Overdragelse av andeler**

(1) Ved overdragelse av sameieandel plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med vedtekter, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

(2) Sameiet kan nekte overdragelse dersom nye eiere ikke vedtar sameieavtalen med vedtekter.

### **13. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

**Gnr 44/242**



**Snr 1**  
**Snr 2**  
**Sn**

**47.89m<sup>2</sup>**

s1b4

s1b3

s1b2

s1b5

s1b6

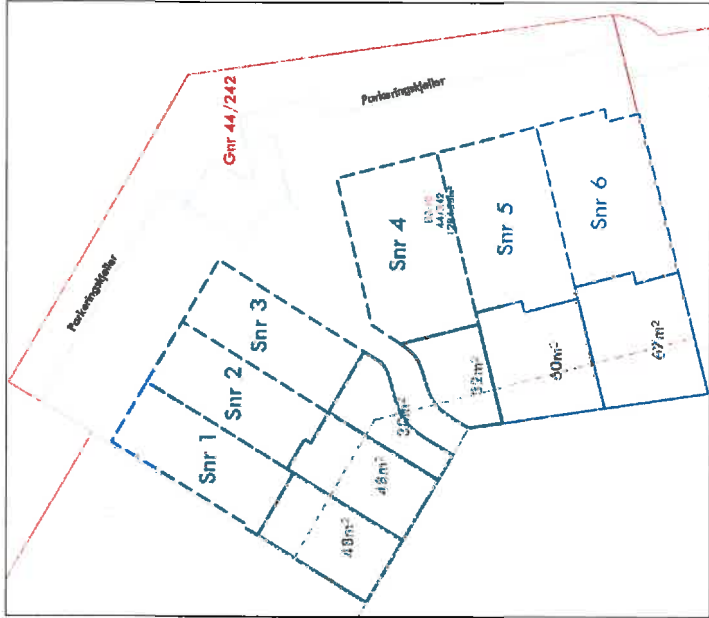
s1b1

311560

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggteknisk Avvik må meldes ansvarelig søker

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

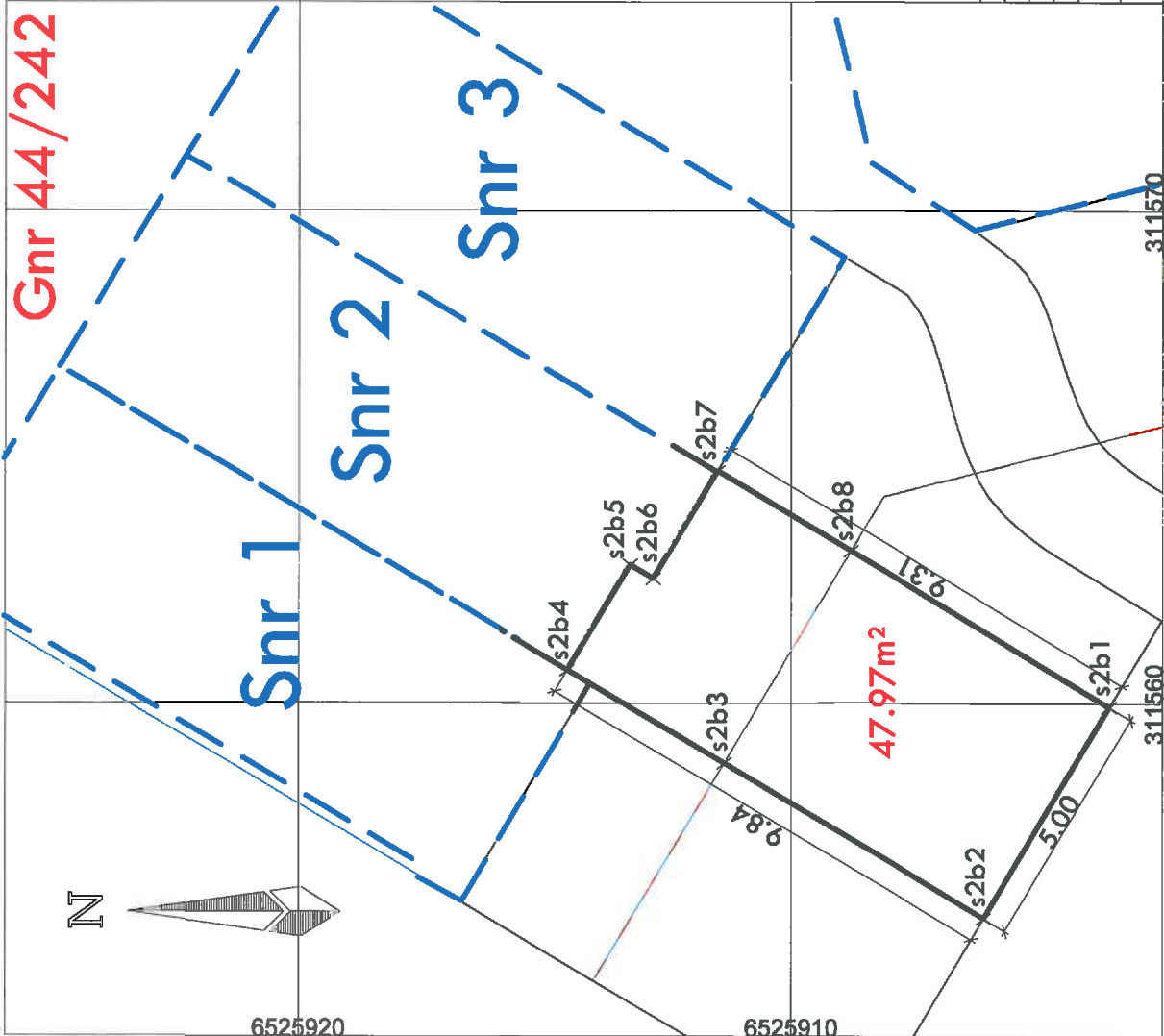
Alle mål = ytterkant grunnmur  
-Eventuelt kledning kommer i tillegg



Brukeretsgrense seksjon 44/242-1

- s1b1 6525906.072 311555.630
- s1b2 6525908.710 311551.210
- s1b3 6525913.993 311554.362
- s1b4 6525916.697 311555.975
- s1b5 6525914.057 311560.397
- s1b6 6525911.353 311558.783

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
<b>MATRICULA</b>			
ERSTATNING FOR: Erstatning av:			
Dato: 04.02.2015		Målestokk: 1:100	
Konstr./Tegnet: Jadarhus AS		Godkjent:	
Ih:			
Hove, felt B3-10			
Brukeretsgrense seksjon_44-242-1			
Tegn		909	
Henviing:		Prosjekt 10154-17	



Bruksrettsgrense seksjon 44/242-2

s2b1	6525903.509	311559.923
s2b2	6525906.072	311555.630
s2b3	6525911.353	311558.783
s2b4	6525914.521	311560.674
s2b5	6525913.247	311562.808
s2b6	6525912.783	311562.531
s2b7	6525911.489	311564.717
s2b8	6525908.782	311563.090

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Dato	Konstr./Tegnet lh	Godkjent	Målestokk
04.02.2015			1:100
<b>Jadarhus AS</b>			
Hove, felt B3-10			
<b>Bruksrettsgrense seksjon 44-242-2</b>			
Eretatt for:			Eretatt for:
Tegn			910
Henvising:			Prosjekt 10154-17

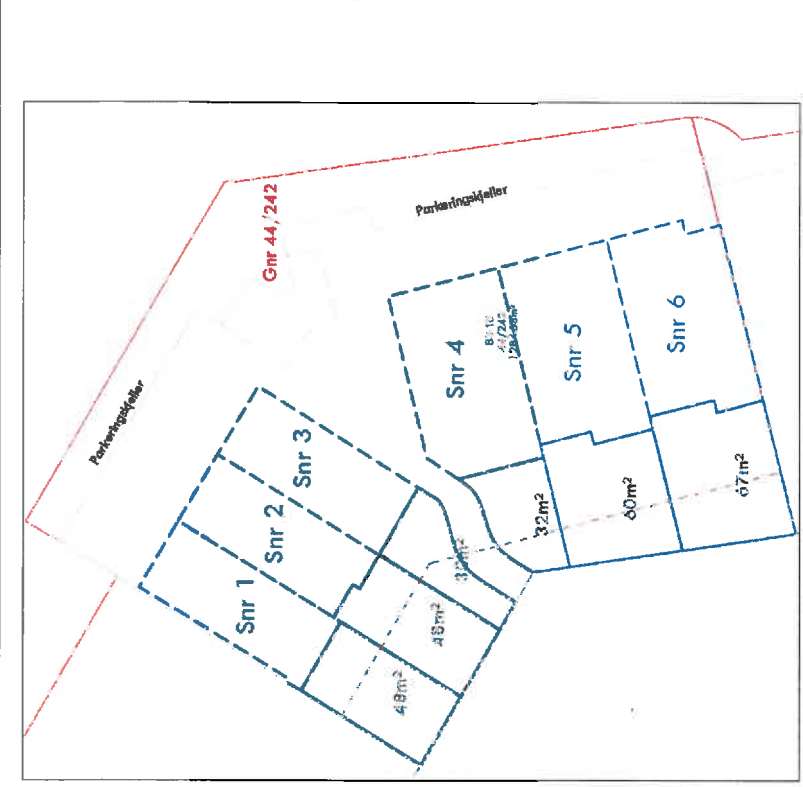
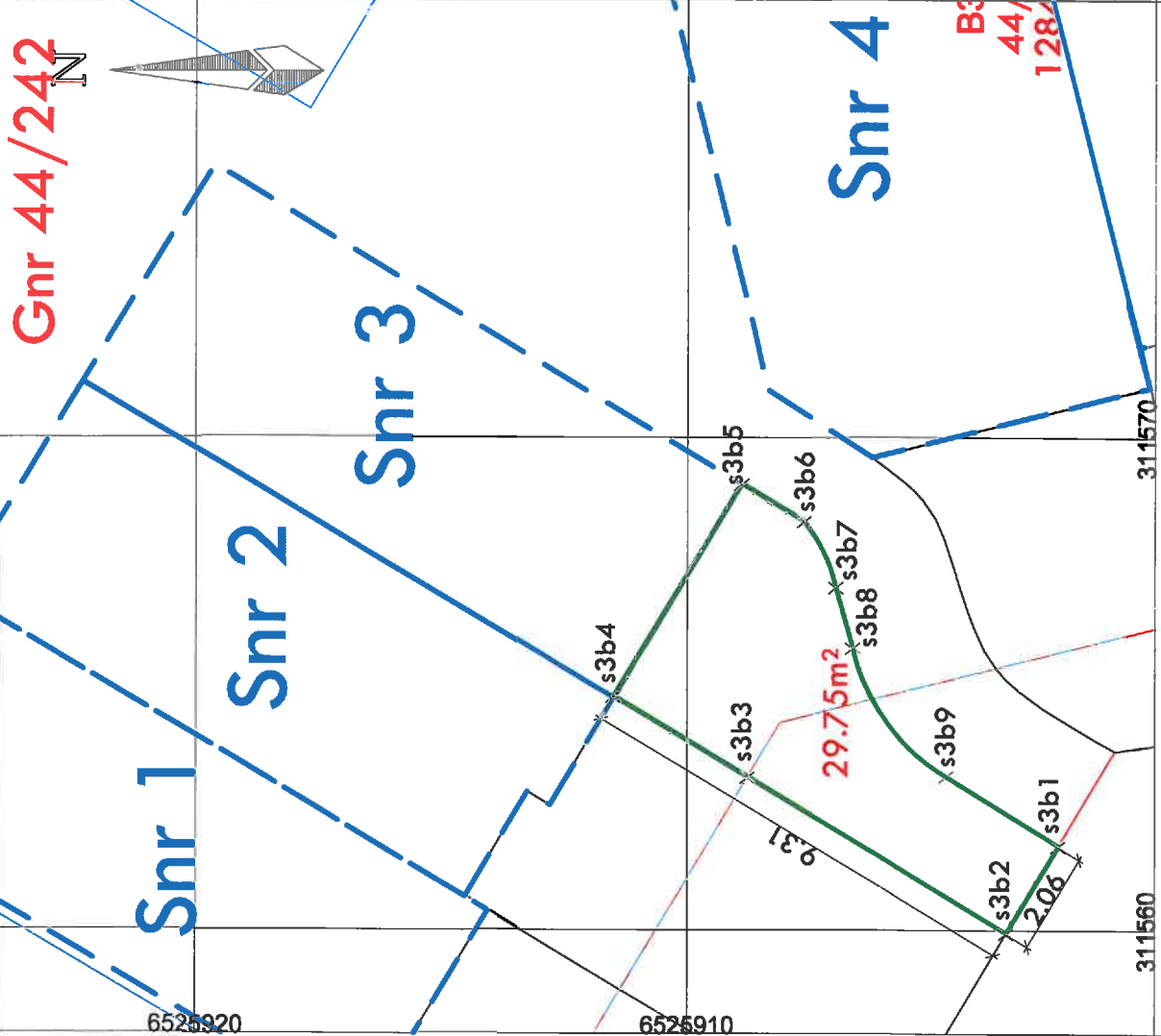
**MATRICULA**  
 MATRICULA AS  
 3077 Skovveien  
 1398 Sandnessjøen  
 Tlf: 07 88 08 11  
 Org.no: 983 248 941

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggetegning. Avvik må meldes annerledes før.

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur  
 -Eventuelle kledning kommer i tillegg





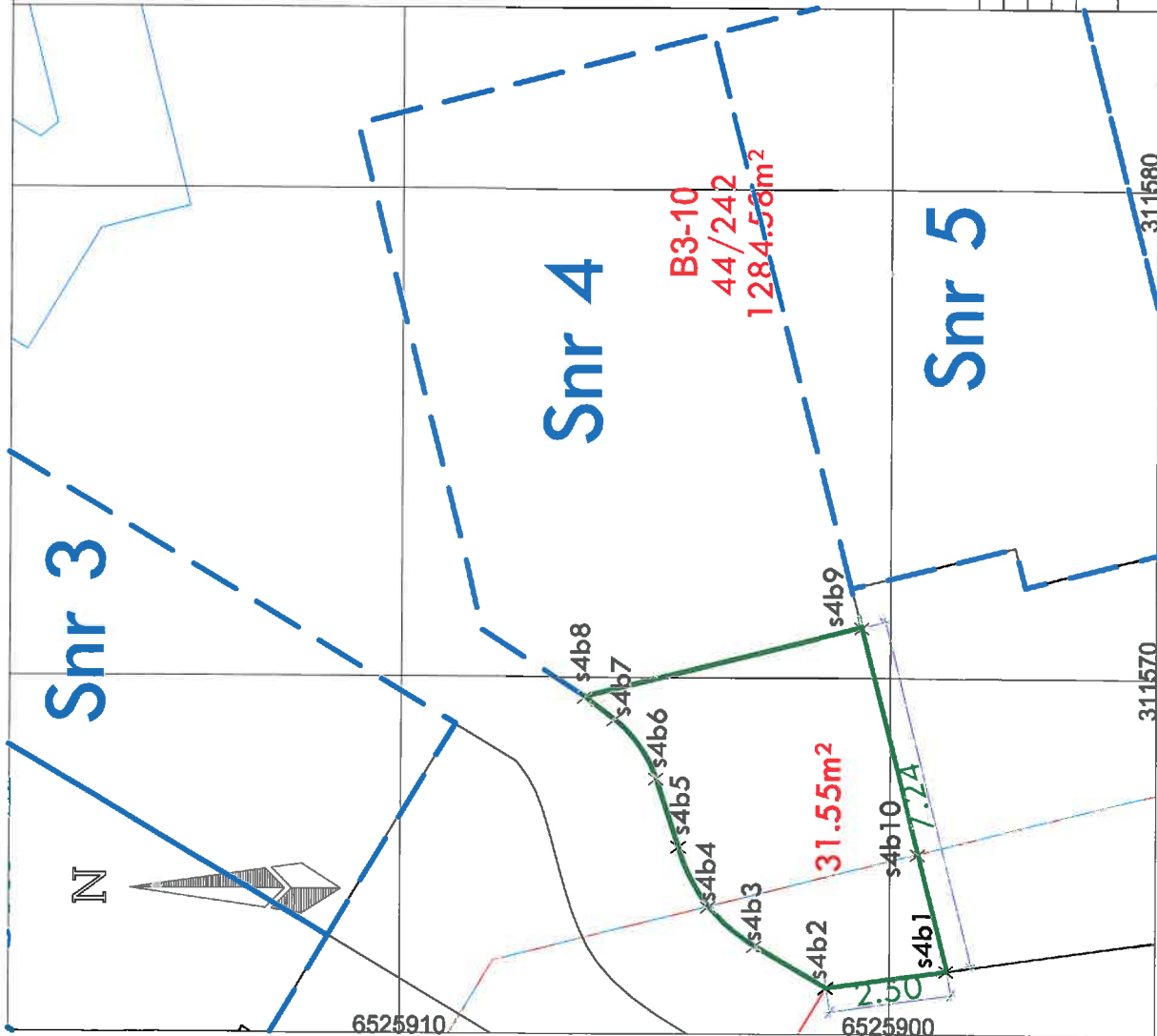
Brusrettsgrense seksjon 44/242-3	s3b6	6525907.631	311568.283
s3b1	6525902.452	311561.894	radius 3.300000
s3b2	6525903.509	311559.923	s3b7 6525906.979 311566.942
s3b3	6525906.782	311563.090	s3b8 6525906.640 311565.712
s3b4	6525911.489	311564.717	radius -4.100000
s3b5	6525906.888	311568.038	s3b9 6525904.740 311563.096

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.02.2015	lh		1:100
Jadartus AS			
Hove, felt B3-10		Erstattet av:	
Brusrettsgrense seksjon_44-242-3		Tegn 911	
Henviing:		Beregning:	
		Prosjekt 10154-17	

**MATRICULA AS**  
 MATRICULA AS  
 0277 Postboks  
 104 010 041  
 Tlf. 02 08 89 13  
 Org.no: 080336734

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggetegning. Avvik må meldes ansvarlig søker

COORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32  
 Alle mål = ytterkant grunnmur  
 -Eventuell kledding kommer i tillegg



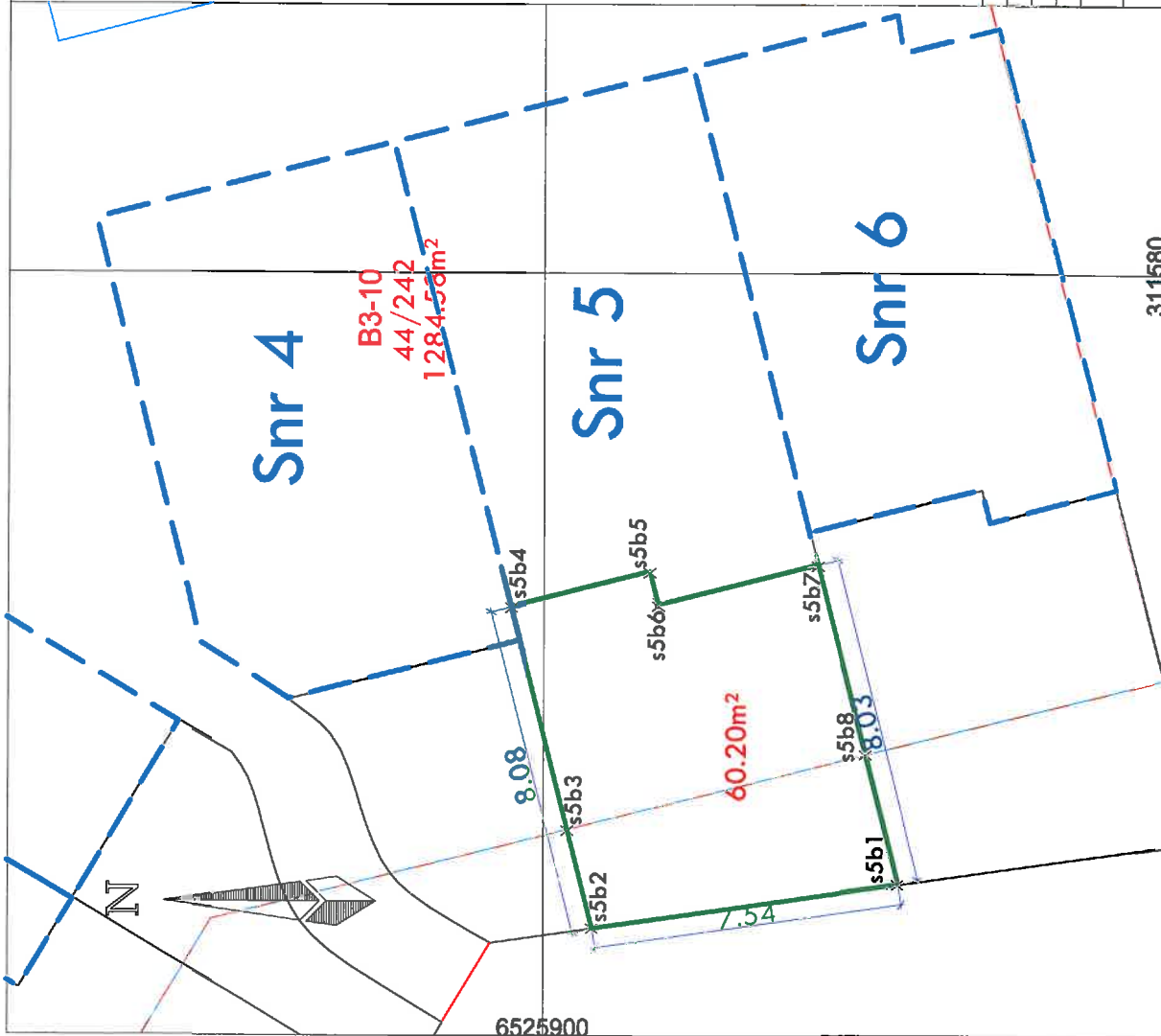
KOORDINATSYSTEM = EUREF 88, SONE 32  
 Alle mål = viterkant grunnmur  
 -Eventuell ledning kommer i tillegg  
 Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggetegning.  
 Avvik må meldes ansvarlig søker



Bruksrettsgrense seksjon 44/242-4	s4b5	6525904.315	311566.526		
s4b1	6525998.814	311563.985	s4b6	6525904.773	311567.927
s4b2	6525901.290	311563.840	radius=-2,700000		
s4b3	6525902.761	311564.501	s4b7	6525905.626	311569.134
radius=3,600000		s4b8	6525906.240	311569.590	
s4b4	6525903.703	311565.306	s4b9	6525900.686	311571.017
radius=3,500000		s4b10	6525899.418	311566.387	

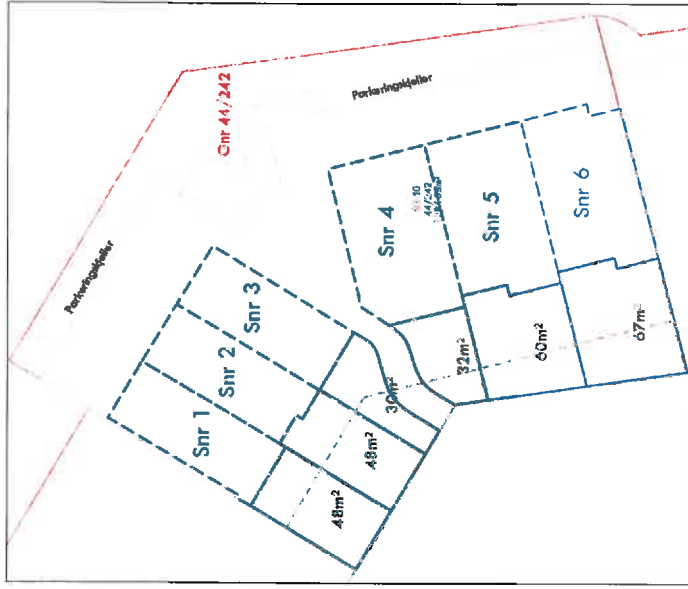
Rev.	Bestrivelse	Dato	Sign.
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.02.2015	Ih		1:100
Jadarhus AS			
Erstatning for:		Erstatlet av:	
Hove, felt B3-10		Tegn 912	
Bruksrettsgrense seksjon_44-242-4		Prosjekt 10154-17	
Henviisning:		Beregning:	

**MATRICULA**  
 MATRICULA AS  
 OPPMÅLING  
 F.Å. 1988  
 F.Å. 2015  
 Opplysn. 888 306 544



KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32  
 Alle mål = ytterkant grunnmur  
 -Eventuell kledding kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht.  
 skatte gjeldende byggesetting.  
 Avvik må meldes ansvarlig søker

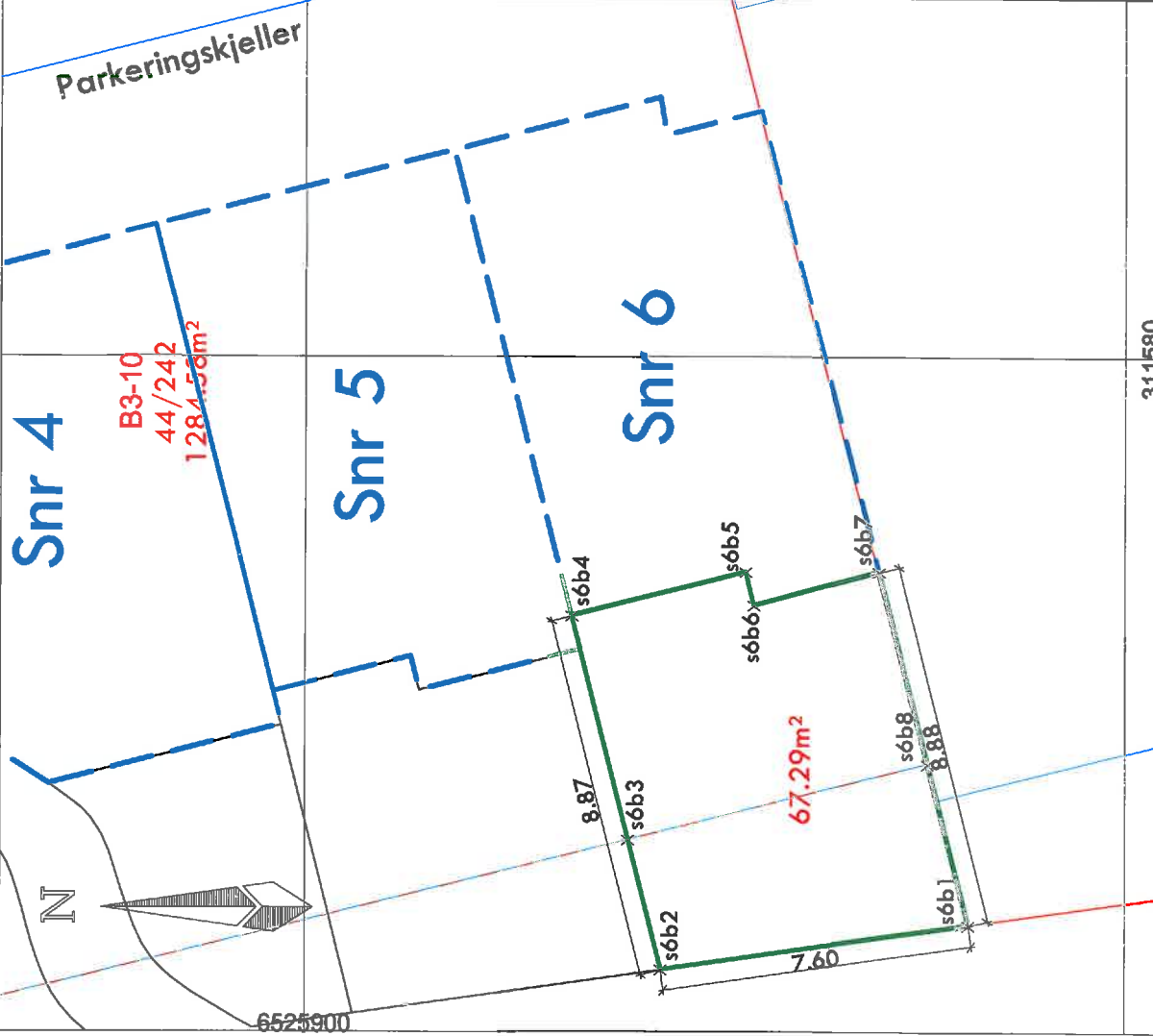


Bruksrettsgrense seksjon 44/242-5

s5b1	8525891.349	311565.063
s5b2	6525898.814	311563.995
s5b3	6525899.418	311566.387
s5b4	6525900.792	311571.831
s5b5	6525897.421	311572.681
s5b6	6525897.216	311571.867
s5b7	6525893.314	311572.852
s5b8	6525892.152	311568.248

Rev.	Bestrivelse	Dato	Sign.
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.02.2015	lh		1:120
Jadarhus AS			
Hove, felt B3-10			
Bruksrettsgrense seksjon_44-242-5			
Erstatning for:		Erstatket av:	
Tegn		913	
Henvisning:		Prosjekt 10154-17	

**MATRICULA**  
 MATRICULA AS  
 0877  
 P.O. Box 101  
 1404 Sandnessjøen  
 Norge  
 Orgnr: 980 984 744



- Bruksrettsgrense seksjon 44/242-6
- s6b1 6525883.830 311586.140
  - s6b2 6525891.349 311565.063
  - s6b3 6525892.148 311568.222
  - s6b4 6525893.520 311573.666
  - s6b5 6525898.292 311574.733
  - s6b6 6525899.087 311573.919
  - s6b7 6525898.031 311574.741
  - s6b8 6525884.835 311570.067

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Date	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
09.02.2015	Jadathus AS		1:120
Erstatning for: Erstatet av:			
Hove, felt B3-10			
Bruksrettsgrense seksjon_44-242-6			
Tegn 914			
Prosjekt 10154-17			
Hemvisning:		Beregning:	

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32  
 Alle mål = ytterkant grunnmur  
 -Eventuelt kleddning kommer i tillegg

Emneoppgaver må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. sistis gjeldende bruttonorm.  
 Avvik må meldes ansvarlig søker

311580

MATRICULA AS  
**MATRICULA**  
Ansvarlig  
140 11 29 11  
Org.nr: 88248544