

# VEDTEKTER FOR SAMEIET GURINES HAGE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.mai 2019  
i medhold av Lov om eierseksjoner.

## §1 Navn, hva sameiet omfatter og formål

Sameiets navn er Sameiet Gurines Hage og er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22. januar 2014.

Sameiet består av 127 seniorboligseksjoner og 1 næringsseksjon med gnr. 98 bnr. 293 og del av gnr. 98 bnr. 6 i Kristiansand kommune. Til sameiet hører fellesareal og fellesanlegg, samt parkering og boder i garasjeanlegg i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Boligene i sameiet er godkjent som seniorboliger med tilhørende serviceområder og fasiliteter. Borett i sameiet er etter vedtektene forbeholdt person(er) som er fylt/over 50 år. Beboere som flytter inn i sameie må dokumentere dette kravet overfor styret i sameiet. Kravet er ikke til hinder for at personer under 50 år som står som eier eller sameier i eierseksjon(er), også kan ha borett i sameiet. Ved utleie er det kun tillatt å leie ut til personer hvorav minimum en av letetakerne er fylt/over 50 år. Styret kan etter søknad godkjenne innflytting det året beboer fyller 50 år.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring

## §2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet, og kan maksimum eie 2 seksjoner. Seksjonen(e) kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjon eller deler av en seksjon(er) med tilhørende tilleggsdeler og garasjeplass(er) kan likevel fritt leies ut innenfor formålet for sameiet jf § 1. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter som er knyttet til bruksenheten samt tilleggsareal som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle regler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig, ref. § 19. Det gjelder egne regler for fellesområdet.

Sameiets styre kan inngå bruksavtale med eier av næringsseksjonen regulert til næringsvirksomhet. Driftsavtalen med næringsseksjonen er en del av de opprinnelige forpliktelsene til sameiet som alle sameiere ved erverv av seksjoner i sameiet som en del av sine kjøpsbetingelser er bundet av. Driftsavtalen regulerer

næringsseksjonens bruk av visse fellesarealer og sameiernes fortrinnsrett til å drive virksomhet i og forkjøpsrett til seksjonen. Innenfor reguleringsplanens formål kan det ikke drives støyende eller for sameierne sjenerende virksomhet i næringsseksjonen.

Seksjonseier forplikter seg for øvrig til å følge de til enhver tid gjeldende reglene for sameiet.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. (§ 2 andre ledd) Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med de forpliktelser som følger Jf. Lov om eierseksjoner.

### **§3 Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer sameieren har enerett til å bruke eller som sameier har ansvar for å vedlikeholde.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter gjeldende sameiebrøk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Seksjonseier som har parkeringsplass(er) i garasjekjeller betaler felleskostnader pr garasje plass i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av årsmøtet eller styret. Felleskostnader som betales for garasje plass(er) skal dekke kostnader knyttet til bruk og vedlikehold av garasjeanlegget samt nødvendig adkomst med bil til dette.

Heisene som fører fra boligene og ned til garasjekjeller inngår som del av sameiets fellesarealer, og driftes og vedlikeholdes av felleskostnadene.

Felleskostnader som kan henføres til kun næringsseksjon belastes direkte næringsseksjonen.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 2 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet har også lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot en sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **§4 a Vedlikeholdsansvar for seksjonseieren**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk og skillevegger
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, terrassedører og ytterdører med karm
- j) samt annet i bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Jf. Lov om eierseksjoner.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat / brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

#### **§4 b Vedlikeholdsansvar for sameiet.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Lov om eierseksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig

ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.

## **§ 5 Registrering av sameiere**

Erverver eller utleie av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering før tinglysing av skjøte eller endelig avtale er inngått. Jf § 1 tredje ledd.

## **§ 6 Styret / valgkomite**

Sameiet skal ha et styre som består av styreleder, nestleder og 3-5 styremedlemmer. Alle medlemmer velges av årsmøtet normalt for en periode på 2 år, slik at styreleder og 2 styremedlemmer velges det ene året, og nestleder og 1-3 styremedlemmer det neste året. Alle 7 byggene i sameiet skal så langt det lar seg gjøre være representert i styret. Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Kun fysiske personer kan være medlemmer av styret.

Styrets leder og nestleder velges særskilt. De øvrige styremedlemmene kan velges samlet. Er det flere kandidater til samme styreverv, skal valget gjøres skriftlig.

Valgkomiteen skal bestå av minimum 3 personer og velges for ett år av årsmøtet etter forslag fra valgkomiteen.

## **§7 Styrets oppgaver**

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med Lov om eierseksjoner myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter kan innkalles elektronisk.

Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **§ 8 Årsmøtet**

Årsmøtet er den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti (10) prosent av seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med minimum tre dagers varsel.

Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som selv ikke bruker enheten har krav på skriftlig innkalling.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøte skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 9 Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 9 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 10 Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter prinsippet "en seksjon en stemme". Ved stemmelikhet foretas ny avstemming. Ved fortsatt stemmelikhet avgjøres avstemningen ved loddtrekning.

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav som er rettet mot en selv eller ens nærstående.  
Jf. Lov om eierseksjoner

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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) til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) 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 kr 5 000,- utover de årlige felleskostnadene.

## § 11 Om årsmøtet

I årsmøtet regnes stemmene slik at hver seksjon har en stemme.

Registrerte seksjonseierne på årsmøtet har rett til å delta med forslags-, tale-, og

stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 12 Regnskap og revisjon**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om eierseksjoner.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§13 Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jf. Lov om eierseksjoner.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 14 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Jf. Lov om eierseksjoner.

## **§ 15 Erstatning**

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av

seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har utløst en forsikringssskade og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## **§ 16 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/solskjerming, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiet til avgjørelse.

## **§ 17 Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, §4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

## **§ 18 Habilitetsregler for styret**

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

## **§ 19 Disponering av fellesareal, boder og parkeringsplasser i parkeringskjeller**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, parkeringsareal eller/og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. Slik eksklusiv bruksrett på fellesareal inntas som en del av disse vedtektene i form av plan/skisser.

Alle sameiere skal erverve en parkeringsrett i sameiets parkeringskjeller ved førstegangs kjøp av leilighet i sameiet. Parkeringsplasser tildeles beboere ved kjøp av eierseksjon etter plan inntatt som en del av disse vedtekter. Parkeringsplassene / bruksretten er tilknyttet den enkelte seksjon og følger denne ved salg med mindre parkeringsplassen har vært en overskuddsplass og er solgt til annen sameier uavhengig av salg av seksjon. Salg av parkeringsplasser som ikke er knyttet til en seksjon skal meddeles styret som oppdaterer parkeringsplanen løpende.

Seksjonseiere har forkjøpsrett på parkeringsplassene når disse selges. Styret formidler informasjon om salget til sameierne og det gis en frist til å benytte forkjøpsretten ved skriftlig meddelelse til styret. Oppgjør skal skje senest 30 dager etter at forkjøpsretten ble gjort gjeldende.



Ved salg/utleie av parkeringsplasser kan disse kun selges/leies til andre eiere/leiere av boligseksjoner i sameiet.

Det er kun tillatt å bruke parkeringsplassene til parkering av framkomstmiddel eller tilhenger.

De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig parkeringsplass dersom noen beboere i sameiet trenger en HC plass. Styret tildeler og bytter HC plassen etter søknad og dokumentert behov for HC plass.

Parkeringsplasser / parkeringsretter som ikke blir solgt til seksjonseiere før innflytting beholdes av næringsseksjonen. Disse parkeringsplassene kan fritt benyttes av næringsseksjonen i dens drift, herunder leies ut eller selges. Ved salg/utleie kan disse kun selges/leies til andre eiere av boligseksjoner i sameiet

Bod er tildelt den enkelte seksjon etter plan og er en del av disse vedtektene.

Bruksretter på fellesareal kan i henhold til eierseksjonsloven ikke gjøres evigvarende men gjelder inntil vedtektene med tilhørende plan endres. Sameiet er forpliktet til å påse at alle leiligheter har slik eller tilsvarende bruksrett til uteareal, boder og parkeringsplass(er) som leiligheten ble ervervet med eller senere har ervervet.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

## **§ 20 Ladestasjon Elbiler**

Ladepunkt for elektriske kjøretøyer kan kun benyttes fra installert anlegg. Det må benyttes autorisert elektroinstallatør iht. anvisning fra styret ved tilknytning til anlegget. Beboer selv bekoster strekket fra anlegget til sin egen P-plass.

Det skal inngås en egen avtale mellom sameiet og den enkelte bruker, da man monterer kilowatt-time måler (kWh-måler) for avlesning iht. forbruk av kWh.

## **§ 21 Kameraovervåkning**

I sameiet kan det være kameraovervåkning.

Kameraovervåkingen skal til enhver tid følge datatilsynets bestemmelser ved bruk.

## **§ 22 Forholdet til Lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer.