

**Fellesvedtekter for
Fellessameiet Torvmoen I- XV
vedtatt i generalforsamling den 25.6.2008**

1. Navn, adresse og formål

Fellessameiets navn er Torvmoen I- XV

Sameiet består av 15 seksjonssameier, Torvmoen I - XV - eiendommer utskilt fra gnr. 18 bnr. 59 i Søgne Kommune, slik det fremgår av kartvedlegg. Fellessameiet består av 110 enheter. (Fellessameiet har kun felles overordnet styre og vedtekter og trenger ikke registrering i Brønnøysund registeret)

Fellessameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i og administrasjon av eiendommene med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

2. Råderett

De enkelte seksjonseierne i de enkelte sameiene har full råderett over sine seksjoner med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i kjøpekontrakten.

For utvendige bygningsmessige forandringer og utvendige installasjoner som for eksempel gjerder skal samtykke fra sameiets styre innhentes.

Den enkelte sameier har for øvrig total og eksklusiv enerett til bruk av hele sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og vanligvis blir brukt til.

En del boliger i 1 etasje har terrasse over garasje/kjeller slik som inntegnet på seksjoneringen. Det må ikke fastmonteres ting eller utstyr som kan skade taket over garasje kjeller. Det må ikke graves, bores eller stikkes slik at man kommer i berøring med membran over garasje/kjeller.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio og/eller TV antenne/parabol.

3. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon normalt og tilfredsstillende vedlike innvendig. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold hos sameier, er sameieren ansvarlig for ethvert tap og skade som måtte være forårsaket av det manglende vedlikeholdet. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel.

Utvendig vedlikehold av bygninger påhviler det enkelte sameiet i fellessameiet.

Styret i fellessameiet bestemmer hvorvidt det skal gis tillatelse til endring av farge valg etc. på boligene. Styret skal påse at området fremtoner seg på en best mulig estetisk måte.

4. Vedlikeholds- fellesutgifter

Den enkelte sameier skal betale et a- kontobeløp fastsatt av sameierne på generalforsamlingen til dekning av sin andel av fremtidige oppussings- og renholds- og felleskostnader.

Størrelsen på beløpet fastsettes etter sameiebrøken, jfr de enkelte seksjonssameier. Dersom generalforsamling bestemmer det, kan dette beløpet også dekke avsetning på midler til andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale innkreves årlig og forskuddsvis til dekning av fellesutgiftene.

Dekning av eventuelle øvrige fellesutgifter dekkes på tilsvarende måte. Eksempler på slike utgifter er: Drift, vedlikehold og fornyelse av utvendige fellesområder og parkeringskjeller, forretningsførsel, styrehonorar.

Dersom den årlige betalingen viser seg å være for liten i forhold til påløpende utgifter, er styret berettiget til, når det måtte være, å innkreve ytterligere betalinger fra sameierne til dekning av utgiftene.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

5. Organisering – styre

Alle seksjonseiere er medlemmer av fellessameiet.

Det øverste organet i fellessameiet er generalforsamlingen.

Generalforsamling skal velge et styre på 6 medlemmer og to varamedlem.

Fellessameiet skal ledes av styret. Den daglige virksomhet kan utøves av forretningsfører. Styret fastsetter da forretningsførers godtgjørelse og betingelser for øvrig.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke, men kan i saker som haster forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av fellessameiets fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelt vedtak i generalforsamling.

Styret skal påse at regnskapsførselen er ordentlig og tilstrekkelig og sørge for at regnskapet hvert år revideres av revisor valgt av generalforsamling i god tid før ordinært generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styrevedtak treffes med simpelt flertall og ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styret i fellessameiet har ingen økonomiske forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene. Forpliktelser for de enkelte seksjonssameiene følger av eierseksjonsloven.

6. Ordensregler/mislighold.

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Seksjonene skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

7. Generalforsamling

Generalforsamlingen er fellessameiets øverste organ.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned og innkalles av styret, med minst 14 dagers varsel.

I generalforsamling har hver seksjon en stemme.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering. Valg av to sameiere til å signere protokollen samt valg av møteleder(dersom styreleder ikke er til stede) og referent.
2. Styrets årsberetning
3. Fastsettelse av årsregnskap og budsjett, herunder størrelsen på innbetalingen til sameiet fra seksjonseierne.
4. Valg av styre, leder velges særskilt
5. Godtgjøring til styre
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i generalforsamling, med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjon gir en stemme. En sameier har også rett til å ha med seg ektefelle og/eller samboer, eller en annen nærstående til å bistå seg under generalforsamling, samt rett til å ha med seg en rådgiver.

En sameier kan også være representert med fullmektig med skriftlig fullmakt og inneholde hva fullmakten gjelder. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller to styremedlemmer eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig skje med minimum sju dagers varsel. Den skal være skriftlig og inneholde de saker som skal taes opp.

Generalforsamling skal ledes av styrets leder. Dersom denne ikke er til stede velger generalforsamling en møteleder blant de tilstedeværende. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp av møtelederen og signeres av de to som er valgt av generalforsamling til å signere.

Beslutninger og vedtak som treffes av generalforsamling krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i eierseksjonsloven.

8. Tvistesaker

Enhver tvist mellom sameierne om forståelsen av disse vedtektene eller om forhold mellom partene for øvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvist avgjøres ved de ordinære domstoler med eiendommenes verneting.

9. Mislighold av fellesomkostninger.

Hvis en sameier ikke betaler de i generalforsamlingen fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

Søgne 25 /6 -- 2008


