



VEDTEKTER/SAMEIGEAVTALE FOR EIGARSEKSJONSSAMEIGET

SKAKKE – SENTER FOR SKULE, IDRETT OG KULTUR

1. Eigarseksjonssameiget

Sameiget sitt namn er «Sameiget Skakke – Senter for skule, idrett og kultur».

Dette er også sameigeavtale for sameiget.

Sameiget består av egedomen gnr 9 bnr 180 i Etne kommune.

Sameiget består av 3 eigarseksjonar.

Seksjon 1, sameigebrøk 1/3 Eigar: Etne kulturhus BA

Seksjon 2, sameigebrøk 1/3 Eigar: Etne kommune

Seksjon 3, sameigebrøk 1/3 Eigar: Hordaland fylkeskommune

Etne kulturhus BA kan overføre sine rettar og pliktar i forhold til punkt 3, 4 og 6 i denne avtalen / desse vedtektene til Etne kulturhus AS.

Hovuddel, tilleggsdel og sameigebrøk for kvar eigarseksjon, samt fellesareal, kjem fram av den vedlagde seksjoneringsbegjæringa med vedlegg.

2. Eigarskifte

Kjøpar av seksjon eller leigar av brukseining skal godkjennast av sameiget sitt styre.

Godkjenning kan berre nektast dersom det ligg føre sakleg grunn slik det kjem fram av vedtektene.



3. Sameigarane sin bruksrett

Den enkelte sameigar har einerett til bruk av si brukseining og rett til å nytte fellesareal til det dei er berekna eller vanlig brukt til. Styret bestemmer korleis fellesareala skal brukast.

Bruken av brukseininga og fellesareala må ikkje på ein urimelig eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre sameigarar. Drift og aktivitetar i dei seksjonerte areala skal ikkje vere i motstrid til det som kjem fram i § 4 i vedtektene for Etne Kulturhus BA:

«Bygget skal nyttast til alle kultur- og idrettsaktivitetar og anna verksemd i den grad det tener føremålet, innafor gjeldande lovar, reglar og lovlege formål, så vel som utdanningstilbod og offentlege kultur- og idrettstenester. Ingen skal stengjast ute p.g.a. religiøse, sosiale eller politiske syn.»

likevel slik at kvar sameigar har rett til å gjennomføre arrangement i eigne lokale, og i samband med dette nytte fellesareal. Det inneber ikkje at ein opptrer i motstrid med dette vilkåret dersom ein leiger ut eigne lokale til enkeltståande arrangement som fell naturlig inn under sameigaren si drift.

Etne kommune og Hordaland Fylkeskommune forpliktar seg til ikkje å leige eller låne ut lokala til aktørar som fører til at det inneber mindre utleige frå Etne Kulturhus BA, sjå likevel ovanføre om aktørane si eigenutleige til arrangement som samsvarer med drifta til sameigaren.

Dersom partane er einige om det, kan Etne Kulturhus BA leige lokala til Etne kommune og Hordaland Fylkeskommune. Det er ein føresetnad at prisen for leige skal være rimeleg. Det er og ein føresetnad at denne bruken ikkje medfører meirkostnader for seksjonseigaren.

Dersom Etne kommune og Hordaland Fylkeskommune leiger ut lokala skal Etne Kulturhus BA ha førsteretten til å leige lokala. Eventuell pris for denne leiga skal tilsvare marknadsleige.

Utover dette skal Etne Kulturhus BA ha rett til alle inntekter etter utleige av fellesareal. Det er og ein føresetnad at denne bruken ikkje medfører meirkostnader for dei andre seksjonseigarane.

Sameigarmøtet kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedomen.

4. Vedlikehald



Den enkelte sameigaren skal halde brukseininga forsvarleg ved like slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane. Alt indre vedlikehald av brukseininga, samt vedlikehald av eventuelt uteareal som inngår i brukseininga, vert sytt føre og bekosta av den enkelte sameigaren.

Den enkelte sameigaren si vedlikehaldsplikt omfattar og vass- og avlaupsleidningar frå forgreiningspunktet på hovudleidningsnettet i bygget, sikringsskapet og elektriske leidningar i brukseininga, vindaugsglas, samt utvendige deler av brukseininga, vindaugskarmar, vindaugsrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehald av tomta, fellesareala og anlegg vert sytt føre og bekosta av sameiget. Dette gjeld og stell og reinhald mv. Styret er ansvarleg for at naudsynt vedlikehald vert gjennomført.

5. Rettsleg råderett

Kvar enkelt sameigar rår som eigar over seksjonen, men med dei unntaka som framgår av eigarseksjonslova og desse vedtektene.

Deltakarane i denne sameieavtalen skal ha forkjopsrett til marknadspris ved eventuelt ønske om sal frå ein av deltakarane, slik at det føreligg ein innbyrdes forkjopsrett for alle partane. Dersom fleire deltakarar er interessert, skal seksjonen seljast til høgstbydande. Tilsvarande skal gjelde ved eventuelt tvangssal.

Det føreligg ein underliggande avtale mellom Hordaland fylkeskommune og Etne Kommune om Etne kommune si tidsavgrensa plikt til gjenkjøp. Kjøpsplikta etter dette vilkåret vert avgrensa av gjenkjøpsavtalen som følgjer vedlagt som eige vedlegg til denne avtalen. Når tidsavgrensinga er gått ut er den ikkje lenger ein del av dette avtaledokumentet.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader meiner ein alle kostnader til drift og vedlikehald av eigedomen som ikkje knytter seg til den enkelte brukseininga. Felleskostnadene skal fordelast etter eigarbrøk eller etter faktisk bruk dersom dette vert bestemt særskilt.



Den enkelte sameigar skal betale akontobeløp fastsett av styret til dekking av sin del av felleskostnadene basert på forventede faktiske kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostningar eller andre fellestiltak på eigedomen, dersom sameigarmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikehaldsfond).

Inntekter av eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseininga, skal gå til Etne Kulturhus BA, sjå pkt 3 ovanfor.

Etne Kulturhus BA skal vere ansvarleg for å slutte avtalar med aktørar i samband med leveranse av straum eller anna energikjelde, vedlikehald, reingjering, ventilasjon mv. Utgiftene til dette skal fordelast etter eigarbrøk for fellesareal og etter faktisk bruk for dei seksjonerte areala. Hordaland fylkeskommune skal imidlertid stå fritt til å inngå eigne avtalar for eigen seksjon for alle disse tilhøva, dersom Hordaland fylkeskommune ønskjer det og det praktisk let seg gjere.

7. Sameigarane sitt ansvar utad

Ansaret utad er regulert i eigarseksjonslova § 24:

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

8. Sameigarmøtet

1. Sameigarmøtet si myndigheit

Sameigarmøtet er den øvste styresmakt i sameiget.

2. Fleirtalskrav og avgrensingar i sameigarmøtet si myndigheit

Stemmene vert rekna etter sameiebrøk. Ved oppteljing av stemmer tel blanke stemmer som ikkje avgjevne.



Med dei unntak som følgjer av lova eller vedtektene vert alle avgjerder fatta av sameigarmøtet med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, vert saka avgjort ved loddtrekning.

Det vert kravd full semje i sameigarmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygninga eller tomta som etter tilhøva i sameiget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald. Dette gjeld ikkje innvendig ombygging vedlikehald som vert bestemt av sameigeparten sjølv.
- b) omgjerding av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar,
- c) sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom, medrekna seksjon i sameiget som tilhøyrrer eller skal tilhøyrrer sameigarane i fellesskap,
- d) andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning,
- e) samtykke til endring av føremål for ei eller fleire brukseiningar frå anna føremål til bustadføremål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 12 andre ledd andre punktum,
- g) tiltak som har samanheng med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigarane på meir enn 5 prosent av dei årlege felleskostnadene, og
- h) endring av vedtektene (når ikkje lova eller vedtektene stiller strengare krav).

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen, samt vedtak som inneber vesentlege endringar av sameiget sin karakter eller avgrensingar i den rettslege råderett, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

3. Sameigarmøte

Alle sameigarane har rett til å delta i sameigarmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Slik møte og uttalerett gjeld og for styremedlemmer og forretningsførar. Styreleiar og



forretningsfører har plikt til å vere til stades utanom når det er openbart unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

Ein sameigar kan møte ved fullmektig etter skriftleg fullmakt. Fullmakta kan kva tid som helst tilbakekallast.

Sameigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til sameigarmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg til sameigarmøtet dersom sameigarmøtet gjev løyve til det. Avgjerdsla vert fatta med vanleg fleirtal.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst ein sameigar krev det og samtidig oppgjev kva for saker dei ønskjer å handsama.

4. Innkalling til sameigarmøte

Sameigarmøtet vert innkalla av styret med skriftleg varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar.

Ekstraordinært sameigarmøte kan om nødvendig innkallast med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar.

Dersom styret mislegheld plikta si til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameigarmøte kan sameigar, styremedlem eller forretningsfører krevje at tingretten snarast og for sameigarane sin felles kostnad innkallar til møte.

I innkallinga skal det komma klart fram kva for saker som skal handsamast i sameigarmøtet. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal kunna handsamast, må hovudinnhaldet vere angjeve i innkallinga.



Styret skal på førehand varsle sameigarane om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til handsaming. Saker som ein sameigar ønskjer handsama i det ordinære sameigarmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen.

5. Kva for saker sameigarmøtet skal og kan handsame

Sameigarmøtet skal handsame saker angjeve i innkalling til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnde i innkallinga skal det ordinære sameigarmøtet

- a) handsame styret si årsmelding,
- b) handsame og eventuelt godkjenne styret si rekneskapsoversikt for føregåande kalenderår,
- c) velje styreleiar, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom nokon av desse er på val.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarar med kjent adresse. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i sameigarmøtet.

Bortsett frå saker som nemnt i pkt a) til c), kan sameigarmøtet berre gjere vedtak om saker som er angjevne i innkallinga til møtet. At saka ikkje er nemnt i innkallinga, er likevel ikkje til hinder for at ein kallar inn til nytt sameigarmøte for avgjerdsle av forslag som er framsett i møtet.

6. Møteleiing. Protokoll

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vere sameigar.

Det skal under møteleiaren sitt ansvar førast protokoll over alle saker som vert handsama og alle vedtak som vert gjort av sameigarmøtet. Protokollen skal underskrivast av møteleiaren og



minst éin sameigar som vert utpeika av sameigarmøtet blant dei som er til stades. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for sameigarane.

9. Styret

1. Val av styre

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 3 varamedlemmer, ein frå kvar av sameigarane med personleg varamann. Sameigarmøtet vel styret med vanleg fleirtal av dei avgjevne stemmene. Styreleiaren vert vald særskild. Når andre enn fysiske personar vert valde til styremedlem, kan dette berre skje ved at det vert utpeika ein representant for vedkomande.

Sameigarmøtet kan og velje varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tenestegjer i to år om ikkje anna er fastsett av sameigarmøtet.

I særskilde høve har eit styremedlem rett til å tre tilbake før tenestetida er ute.

Styret skal ha rimeleg førehandsvarsel om tilbaketredinga. Avgang frå stilling kan være eit særskild høve.

2. Styremøter

Styreleiaren skal syte for at styret held møte så ofte som det er nødvendig. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Er ikkje styreleiaren til stades, og det ikkje er vald nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar.

Styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer meir enn halvparten av stemmene er til stades. Vedtak i styret vert fatta med alminneleg fleirtal av de avgjevne stemmene.

Ved oppteljing av stemmer tel blanke stemmer som ikkje avgjevne. Står stemmene likt vert saka avgjort ved loddtrekking.



Styret skal føre protokoll over forhandlingane sine. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal vere tilgjengeleg for sameigarmøtet.

3. Styret sine oppgåver

Styret skal syte for vedlikehald og drift av eigedommen og elles syte for forvaltninga av sameiget sine saker i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøtet. Styret har, innanfor ramma av sitt myndigheitsområde, høve til å treffe alle avgjerder som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ.

4. Styret si avgjerdsmyndigheit

Avgjerder som kan takast av eit vanleg fleirtal i sameigarmøte, kan og takast av styret om ikkje anna følgjer av lova eller vedtektene eller sameigarmøtet sitt vedtak i det enkelte tilfellet.

10. Forretningsførar

Sameigarmøtet kan med alminneleg fleirtal av dei avgjevne stemmene vedta at sameiget skal ha ein forretningsførar.

Dersom vedtektene ikkje seier noko anna, høyrer det inn under styret å engasjere forretningsførar og andre funksjonærar. Styret er ansvarlig for instruks til sameiget sine funksjonærar, honorarfastsetjing, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakarar.

Dersom sameiget engasjerer forretningsførar eller annan funksjonær bør tilhøvet til arbeidsmiljølova vurderast konkret.



11. Inhabilitet

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming i sameigarmøte om avtale med seg sjølv eller nærstående, eller om sitt eige eller nærstående sitt ansvar. Det same gjeld for avstemming om pålegg om sal eller krav om fråvik etter pkt 18 i vedtektene. Eit styremedlem eller forretningsføraren må ikkje delta i handsaminga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmet sjølv eller hans nærstående har ei framtreddande personleg eller økonomisk særinteresse i.

12. Kven som kan forplikte sameiget utad

Styret representerer sameigarane og forpliktar dei med si underskrift i saker som gjeld sameigarane sine felles rettar og plikter, medrekna gjennomføring av vedtak gjort av sameigarmøtet eller styret og rettar og plikter som gjeld fellesareal og fast eigedom for øvrig.

I saker som gjeld vanleg forvaltning og vedlikehald, kan forretningsføraren representere sameigarane på same måte som styret.

13. Mindretalsvern

Sameigarmøtet, styret eller andre som representerer sameiget, kan ikkje treffe avgjerder som gjev visse sameigarar eller andre ei urimeleg føremon på bekostning av andre sameigarar.

14. Rekneskap

Styret skal syte for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Rekneskap for føregåande kalenderår skal leggjast fram på ordinært sameigarmøte.

15. Revisjon

Sameiget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tenestegjer inntil annan revisor er vald.

Revisor har rett til å vere til stades i sameigarmøte og til å uttale seg.



16. Panterett for sameigarane sine forpliktingar

Dei andre sameigarane har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgjer av sameigehøvet etter reglane i eigarseksjonslova § 25.

17. Bygningsmessig arbeid

Utskifting av vindauge og dører, oppsetjing av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige fargar etc. kan berre skje etter ein samla plan og etter godkjenning frå styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningsmassen må ikkje utførast utan samtykke frå eit einstemmig sameigarmøte etter reglane i eigarseksjonslova § 30 a. Dette gjeld ikkje innvending ombygging, sjå ovanføre.

Alminneleg forvaltning og vedlikehald på sameiget sitt fellesareal kan godkjennast av styret.

Andre bygningsmessige tiltak som skal meldast til byggemyndigheitene må godkjennast av styret før byggemelding vert sendt.

18. Pålegg om sal og krav om fråvik

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan styret påleggje vedkomande å selje seksjonen etter reglane i eigarseksjonslova § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentleg misleghald gjev styret løyve til å krevje seksjonen seld.

Frist for utbetring av misleghaldet kan ikkje setjast kortare enn 6 månader.

Fører seksjonseigaren si framferd til fare for øydelegging eller vesentleg skjemming av eigedomen, eller er seksjonseigaren si framferd til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar av eigedomen, kan styret krevje fråvik frå seksjonen etter reglane i eigarseksjonslova § 27.



19. Eigarseksjonslova

Ved motstrid mellom vilkår i vedtektene og fråvikelege vilkår i eigarseksjonslova, går vedtektsvikåra føre.

Etne, 19.11.2012

Hordaland fylkeskommune

Etne kommune

Etne kulturhus BA

oooOOOooo