

# VEDTEKTER(Oversatt fra Engelsk tekst)

## Kapittel 1

### Generelle vilkår

- § 1** I henhold til tyrkisk eiendomslov nr. 634, er hele eiendommen med tomt, som er 15 851 m<sup>2</sup>, med eiendomsbetegnelse island no: 257 parcel no: 2 i Antalya, Kemer, Camyuva, Tyrkia, med registrert hjemmel til I.C Insaat Petrol Ticaret Co. LTD., beskrevet med forsterket murbygning, med tilhørende uteareal, bestående av 2 etasjer med 120 boenheter fordelt på blokkene, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O og P. Eiendommen er forvaltet i henhold til disse vedtekter, uten lovbestemte forbehold. Alle leilighetseiere er berettiget til å bruke sin selvstendige del.
- § 2** Hovedbygningen på denne eiendommen, som er gjenstand for sameie, består av 120 selvstendige boenheter.
- §3** Bortsett fra de tilleggsarealer som er tiltenkt leilighetseiernes eksklusive bruk, vil arealer nevnt i vedtekter, plen, naturlige fellesarealer inkludert sikkerhetssoner og fasiliteter regnes som felles bruksarealer.
- §4** Vedtektene gjelder for alle selvstendige leilighetseier og deres etterkommere, også inkludert 3.personer som oppholder seg på eiendommen som beboer av noe slag. For å endre vedtektene kreves 4 /5-dels stemmeflertall blant leilighetseierne.
- §5** I tilfeller der det ikke er tilgang til disse vedtekter verken i eiendomsregistre eller som vedlegg til kjøpekontraktene til leilighetseierne, vil de lokale lovene som regulerer de enkelte forhold gjelde.

## Kapittel 2

### Andelseiernes rettigheter og plikter

- §6** Andelseiere har full bruks- og råderett til sin egen boenhet innenfor de lover og regler som er angitt i vedtekter og lokal lov for øvrig, men de kan ikke gjøre reparasjoner eller ombygninger som kan skade bygningen. Hver leilighetseier er ansvarlig ovenfor de andre leilighetseierne i tilfeller der han selv har forvoldt skade.
- §7** Leilighetseierne i fellesskap eier fellesområdene i henhold til lokal eiendomslov, og de har rett til å benytte disse områdene i henhold til offentlige lover og regler samt eiendommens vedtekter.
- §8** Leilighetseiere plikter å ta hånd om vedlikehold, renhold og utvise generell beskyttelse av fellesområder, samt til å verne om en velholdt fremtreden og eiendommens varighet. Ombygging, vedlikehold, tilegning av fasiliteter og endring av utendørs malingsfarge kan ikke gjøres uten tillatelse fra de andre leilighetseierne. Reparasjoner og vedlikehold av vegger, tak og gulv i en boenhet kan gjøres med denne eiers samtykke, forutsatt at det ikke skader bygningens konstruksjoner. Arealet foran hovedbygningen brukes som parkeringsområde. Parkeringsområde skal holdes ryddig og kan ikke brukes slik at det forulemper andre leilighetseiere, beboere eller brukere av eiendommen.
- §9** Leilighetseiere skal vise hverandre hensyn i sin bruk av både eksklusive eierområder så vel som fellesområder, og spesifikt kan de ikke gjøre som følger:

- a) En kan ikke bruke sine eksklusive områder på en måte som strider mot moral og etikk, slik som å huse prostitusjon, ulovlig pengespill osv.
- b) En kan ikke banke og lufte tepper, samt kaste eller helle ting ut fra veranda eller vinduer.
- c) En kan ikke etablere fasiliteter/virksomheter slik som sykehus, klinikker, poliklinikker, apoteker, eller fornøysessentre slik som kinoer, teater, kaféer, diskotek, barer, nattklubber, eller bespisningssteder slik som bakerier, restauranter, eller andre virksomheter slik som butikker, gallerier, vaskerier e.l. i sin egen enhet som er godkjent for og tiltenkt ren beboelse, med mindre det er enstemmig vedtatt av generalforsamling i sameiet.
- d) Butikkeiere på eiendommen skal ikke benytte sin virksomhet på en slik måte at det unødig forstyrrer leilighetseiere og kan heller ikke få andre til å benytte sin butikk på en slik måte.
- e) En kan ikke ha kjæledyr slik som katt, hund, fjærkre e.l i sin egen leilighet eller tilhørende arealer, være seg eksklusive eller felles, uten slik tillatelse fra generalforsamling i sameiet.
- f) En kan ikke avholde møter/samlinger (slik som brylluper, forlovelsesselskaper m.m) i sin egen leilighet eller tilhørende arealer som er av en slik art at det forstyrrer de andre leilighetseierne/beboerne. Ei heller kan slike arrangement avholdes i fellesarealer uten tillatelse fra de andre leilighetseierne.
- g) En kan ikke bruke musikkinstrumenter etc. på en slik måte at det kan forstyrre andre leilighetseiere/beboere.
- h) En kan ikke oppbevare eksplosiver eller illeluktende materialer, selv ikke i sin egen boenhet/egne arealer, og en er forpliktet til ikke å forårsake skjelv/ristninger, lukt, eim, avgasser eller os som er sjenerende for de andre leilighetseierne.

**§10** Leilighetseiere bør tillate, i slike tilfeller der det er nødvendig, å gi adgang til sin boenhet, eksklusive arealer, fellesarealer og fasiliteter, for påkrevd vedlikehold/repasjon. Men slike arbeider skal fortrinnsvis skje etter avtale slik at det kan foregå på passende tidspunkt for begge parter. Skader på leiligheten som inntreffer på grunn av en slik tillatelse, utført av andre leilighetseiere og/eller skal umiddelbart rettes opp og betales av den som fikk slik adgang.

**§11** Beboere og brukere av alle slag bør tilpasse seg bruk og benyttelse av eiendommen i tråd med punktene ovenfor.

## Kapittel 3

### Deltakelse i generelle utgifter

- §12** Leilighetseiere deltar i generelle utgifter som spesifisert nedenfor:
- Hver av eierne deltar, uten hensyn til størrelse på eierandel, i de månedlige fellesutgifter, forsikringspremier og andre utgifter til og vaktmester.
  - Hver eier deltar i alle løpende utgifter til drift av eiendommen, og forskutterer utgifter satt til slike formål, samt til formål som vedlikehold, reparasjoner, oppgradering og rehabilitering, utgifter til oppvarmingsenhet og annet slikt utstyr basert på bruttoarealproporsjonen av deres eierandel i forhold til hovedbygningen. I tilfelle det i generalforsamling blir tatt avgjørelse om å installere egne måleenheter i hver enkelt boenhet vil avmåling av disse bli lagt til grunn for avregning av oppvarmingskostnaden.
  - Andre utgifter enn de som er nevnt ovenfor, slik som forvaltningsutgifter og løpende utgifter knyttet til felles fasiliteter, vil bli ilagt eierne og burde avregnes ut fra størrelsesproporsjonen på deres eierandel.
- §13** Ingen av eierne kan nekte å betale utgiftene forskuddsvis ved å frasi seg sin bruksrett til fellesområdene og fasilitetene, eller ved å hevde at de ikke benytter seg av disse.
- §14** Hvis det oppstår skade(r), med påfølgende utgifter, på fellesareal, forårsaket av en leilighetseier eller noen han har overlatt bruken av sin eierandel til, vil de som deltar i dekning av utbedring av skaden ha retten til å søke regress hos denne eieren eller den personen som forårsaket skaden.
- §15** Leilighetseiere som ikke betaler sin del av fellesutgiftene kan bli saksøkt av andre eiere eller styret i henhold til reglene i vedtektene og øvrige gjeldende lokale lover. Leilighetseiere som ikke betaler sine fellesutgifter er forpliktet til å betale 10 % av månedlige ekstrautgifter for hver forsinkelsesdag.
- §16** I henhold til §12 , understøttmottagere av eiendommen, i fellesskap (og etter rekkefølge), avhengig av leiekontrakten, har rettigheter til boretten. Som følge av dette har de som står for innbetaling av fellesutgiftene retten til å søke regress mot leilighetseieren. Betalinger som skjer fra leietaker til eier av leiligheten fritar ikke leietaker for fellesansvaret. Derimot er leietakers ansvar begrenset til leibeløpet og de innbetalte beløp skal fratrekkes de akkumulerte fellesutgiftene . Krav fra leilighetseiere mot eier som ikke betaler sine forpliktelser har prioritet. Utestående fordringer tilknyttet leilighetseiere som ikke betaler sine forpliktelser til tross for varsel gitt av sameiets forretningsfører eller skriftlig, vil bli ansett som forpliktende. I tillegg kan, i henhold til lokale lover (Law of Property Ownership, Article 20), lovlig panterett etableres.
- §17** Hvis noen av leilighetseierne krenker en annens eiers rettigheter ved å forsømme sine egne forpliktelser og gjeld, til det uutholdelige, kan de(n) skadelidende part(er) kreve at eierskapen/eiendomsretten overføres til seg i henhold til lokal eiendomslov (Law of Property Ownership, Article 25).

## Kapittel 4

### Generalforsamling

- §18** Generalforsamlingen består av alle leilighetseierne i fellesskap og for å best mulig ivareta lovbestemmelser skal generalforsamlingen stå for valg av styresett i sameiet. Hver enkelt leilighetseier er ordinært medlem av generalforsamlingen.
- §19** Tvister mellom andelseiere og/eller styreleder grunnet forvaltningen, driften eller bruken av eiendommen skal utredes og løses av generalforsamlingen.
- §20** Alle eiere og deres etterkommere, uansett årsak, leietakere eller andre beboere/brukere av eiendommen, styreleder og møteleder/inspektør er pålagt å rette seg etter bestemmelser og avgjørelser tatt i generalforsamling.
- §21** Generalforsamling skal avholdes i løpet av oktober hvert år. Dato, sted, klokkeslett og sakliste bestemmes av styreleder og annonseres til alle eiere via kunngjøring, brev eller oppslag. Når særlige grunner tilsier det kan det av styreleder eller 1/3 av leilighetseierne, innkalle til ekstraordinær generalforsamling, så lenge årsaken til møtet oppgis i utsendelse pr. post e.l minst 15 dager før det oppsatte møtet. Etter denne førstehåndsvarslingen kan, i de tilfeller der det ikke stiller nok leilighetseiere til den ekstraordinære generalforsamlingen, dato og klokkeslett for neste møte settes.
- §22** På generalforsamlingen kan kun saker oppgitt på saklisten behandles. Men dersom 1/3 av de oppmøtte eierne krever det, kan andre saker kreves påført saklisten og behandles. Generalforsamlingen velger en person blant de fremmøtte til møteleder.
- §23** På generalforsamling er hver leilighet representert med én stemme. Hvis én person eier mer enn én leilighet, har han én stemme pr. leilighet han eier, dog begrenset oppad til at én person ikke kan representere mer enn 1/3 av alle stemmeberettigede. Hvis en leilighet har mer enn én eier, gis stemmerett til én person som skal representere deres stemme i generalforsamling. Hver eier kan gi fullmakt til en annen eier eller utenforstående, men en slik fullmektig bør ikke avgi mer enn 1/3 av alle stemmene totalt. Hvis en av eierne er inkompetent (mindreårig, umyndig e.l) kan en lovlig representant (foresatt eller verge) ta hans plass i generalforsamlingen. Eiere som er å anse som inhabil i forhold til avgjørelser som skal tas kan delta på generalforsamlingen, men ikke avgi stemme i slike saker de er ansett inhabile i.
- §24** Generalforsamlingen er satt ved oppmøte av flere enn halvparten av eierne, og avgjørelser tas ved flertallsregelen. Hvis det første møtet ikke kan avholdes pga manglende oppmøte, skal andre møte avholdes senest innen én uke. På dette andre møtet tas avgjørelser ved stemmeflertall blant antall oppmøtte. Forbehold om ivaretagelse av nok oppmøtte iht lokal lov (Law of Property Ownership, Articles 24, 28, 34, 42, 44, 45 og 46).
- §25** Beslutninger tatt på generalforsamling blir kunngjort på egnet måte til de av eierne som ikke har kunnet delta på møtet, og om nødvendig også til leietakere, beboere og andre brukere av eiendommen.

- §26** Beslutningen som tas i generalforsamling blir protokollført i dertil egnet sidenummerert bok, med start på side 1, notariatstemplet samt signert av alle som deltok på møtet. De som stemte i disfavør av forslag bør signere med en spesifisert note om hvorfor de stemte mot forslaget. Møteleder signerer så protokollen etter inspeksjon. Avgjørelser av fremtidige uoverensstemmelser skal prinsipielt løses i tråd med hva som tidligere har vært besluttet av generalforsamling i lignende saker. I tillegg skal det av styreleder føres en regnskapsbok over alle utgifter og inntekter. Årsregnskapet skal lukkes og være avsluttet senest i januar det påfølgende år.
- §27** Forulempede eier, eller styreleder, kan som følge av andre eiere/leietakere/beboere/brukere som ikke oppfyller sine forpliktelser eller avstår fra å rette seg etter generalforsamlingens beslutninger, kreve rettslig inngripen i henhold til lokal lov (Law of Property Ownership, Article 33).

## Kapittel 5

### Styreleder og Møteleder

#### A – Styret

- §28** Generalforsamlingen velger en styreleder internt, eller en ekstern person, på møtet avholdt i oktober hvert år. Tidligere styreleder kan ved flertall velges til ny styreleder for ett nytt år.
- §29** Hvis leilighetseierne ikke kommer til enighet om styreleder, blir styreleder bestemt av lokal rettsvesen, så fremt en leilighetseier har fremsatt en slik søknad til det lokale rettsvesen. En styreleder utpekt av retten kan ikke avsettes før det er gått 6 måneder med mindre retten samtykker til dette. Styreleders navn, etternavn, hjemme- og kontoradresse skal rammes inn og henges synlig i nærheten av hovedinngangen.
- §30** Om en eventuell godtgjørelse til styreleder skal innvilges, og eventuelle vilkår for denne, vedtas av generalforsamlingen samtidig med valg av styreleder. Dersom styreleder velges eksternt skal kontrakt inngås med denne. Generalforsamling har rett til å kreve en garanti i denne kontrakten i fall det skulle oppstå en berettiget grunn for fratredelse av kontrakten.
- §31** Styreleder har særskilt følgende oppgaver, i tillegg til de som er angitt i lokale lover (Law of Property Ownership og andre lover), kontrakten og vedtektene:
- Å gjennomføre vedtak gjort av generalforsamling
  - At bruken av eiendommen skjer på relevant måte, beskyttelse av denne samt å sørge for at nødvendig reparasjoner og vedlikehold blir iverksatt.
  - Besørge forsikring av eiendommen, hvis så er vedtatt i generalforsamling at skal tegnes.
  - Befordring av fellesutgifter, betaling av regninger/fordringer, oppbevaring av midler og investering av slike på best mulig måte for forretningsførselen og

vedlikeholdet av eiendommen, besørge rettslig forfølgning av de som utelater å betale sine økonomiske forpliktelser og om nødvendig etablere panterett.

- e) Motta og videreformidle kunngjøringer vedrørende eiendommen til leilighetseiere, samt besørge påkrevde tiltak.
- f) Innkalle leilighetseiere til generalforsamling, samt fastsette saksliste.
- g) Skrive datert møtereferat av de bestemmelser og advarsler som er innskrevet i generalforsamlingens møteprotokoll, vedlegge møtereferater til årsregnskap, oppbevare alle dokumenter, regninger, kvitteringer i minst 5 år.
- h) I henhold til lokal lov (Law of Property Ownership, Article 37) skal styreleder, med mindre det er pågående prosjekter. Sette opp budsjett over løpende utgifter og inntekter, og sette opp oversikt over fellesutgiftene til hver enkelt andelseier i tråd med hva som er bestemt på generalforsamling og i vedtekter, samt presentere disse for eierne og iverksette vedtakene innen 7 dager så fremt forslaget ikke er avvist eller vedtatt endret av generalforsamling.

**§32** Styreleder er forpliktet å redegjøre for utgifter opp til dag da møtet avholdes i oktober. Også, hvis påkrevd av minst halvparten av eierne, må styreleder fremvise regnskapet også utenom de fastsatte møtene.

#### **B – Møteleder/inspektør**

**§33** Generalforsamling har overoppsyn med styreleder og kan bytte ut styreleder i berettigede tilfeller. Generalforsamling velger også blant seg på møtet i oktober en møteleder/inspektør som skal ha oppsyn med styreleder. Ingen godtgjørelse vil bli gitt møteleder for denne funksjonen. Møteleder skal ta sin del av fellesutgiftene på lik fot med de andre eierne. En gang pr tertial skal møteleder inspisere konti på vegne av generalforsamlingen, og slik inspeksjon kan i berettigede tilfeller utføres med umiddelbars varsel. Møteleder/inspektør velges av generalforsamling ved flertall. Etter inspeksjon skal møteleder avgi en rapport og tilkjenne sine kommentarer som vil bli kopiert opp og utsendt til hver leilighetseier på kjent adresse minst én uke før møtet. I fall generalforsamlingen ønsker å opprette en komité bestående av 3 personer til møteleder/inspektør, kan dette utføres av eiendomsadministrasjonen/forretningsfører.

### **Kapittel 6**

#### **Diverse bestemmelser**

**§34** Vaktmester, som avgjøres av generalforsamling, vil også være ansvarlig for oppvarmingen på eiendommen. Pliktene til vaktmester og eventuelle andre som det er funnet nødvendig å ha ansatt, avskjedigelser og bedømmelse av deres honorar bestemmes av generalforsamling etter styreleders innstilling. I nødstilfelle kan disse oppgavene utføres av styreleder alene, men må bringes på bane/anføres på første møte med eierne.

- §35** Plikter og bemyndigelser for vaktmester og andre ansatte skal inngå i deres kontrakter, og hvis disse kontrakter er inngått av styreleder skal de fremlegges for generalforsamlingen. Styreleder kontrollerer fortløpende hvor hensiktsmessig hver enkelt ansatt er.
- §36** Leilighetseiere og beboere plikter umiddelbart å gjøre opp for skader voldt av deres barn eller slektingers barn så vel som å påse at barna ikke leker eller lager støy på andre plasser enn hvor slikt er tiltenkt.
- §37** Leilighetseiere må innen 10 dager oppgi til styreleder navn, etternavn og kontoradresse på alle deres leietakere og andre beboere av sin leilighet, eller gi styreleder en kopi av leiekontrakt. Eiere må også informere sine beboere om fellesutgifter og andre plikter. Eiere står selv ansvarlig for leietakere eller beboere som utelater å betale eller overser sine plikter.
- §38** Å bygge ut en etasje, å konstruere nye bygg på grunnen eller på ubrukt areal, samt å foreta endringer i kvaliteten på bygningen må enstemmig avgjøres av generalforsamlingen i henhold til lokal lov (Law of Property Ownership, Article 44).
- §39** Utgifter til vedlikehold og drifting av fordelaktige luksusendringer i fellesarealer betales av leilighetseierne i henhold til lokal lov (Law of Property Ownership, Articles 42 og 43).
- §40** Oppgaver som registrering av eiendommen, fradeling av tomt, tildeling av fradelt andel til en annen, eller å administrere oppgaver slik som utleie av utvendige vegger eller tak til annonsering kan kun gjøres ved enstemmig vedtak av leilighetseierne.
- §41** I tilfelle hele eller deler av hovedbygningene ødelegges/raseres, og i tilfeller av salg av enheter skal dette skje i henhold til lokale lover (Law of Property Ownership).
- §42** Jeg erkjenner og godtar at innholdet i disse vedtekter, revidert 14.12 2006, er lest av andelseiere, er tilpasset deres krav og behov, og enstemmig vedtatt ved signering.

I.C INSAAT PETROL TICARET Co. LTD.

Representant  
Sehmus ALGUL