

Vedtekter, Sameiet Hålogalandsgata 2 og 4

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hålogalandsgata 2 og 4, og har gårdsnummer 39 og bruksnummer 171 i Narvik Kommune, med kommunenummer 1806. Sameiet ble stiftet 11. februar 2021.

Sameiet består av 7 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner).

Organisering av sameiet

Bebyggelsen og tomten er et sameie av alle eierseksjonene. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som gjenspeiler hver eierseksjons andel av sameiet.

Sameiebrøken er som følger:

- Eierseksjon 1: 101/559
- Eierseksjon 2: 77/559
- Eierseksjon 3: 61/559
- Eierseksjon 4: 60/559
- Eierseksjon 5: 106/559
- Eierseksjon 6: 85/559
- Eierseksjon 7: 69/559

Tomten og de deler av bygget som per plantegninger, ikke er tilegnet en bruksenhet, skal betraktes som fellesarealer.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon. Dette gjelder både for salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal varsles, skriftlig, om alle overdragelser og leieforhold.

Alle i sameiet har eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon og rett til å bruke fellesarealene til sin tiltenkte bruk.

Alle installasjoner på/ i fellesarealer skal godkjennes skriftlig av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Husdyrhold vil være tillatt iht. eierseksjonsloven, men styret skal varsles skriftlig. Det må likevel utvises godt skjønn og hensyn, hvis noen beboere har legeerklæring på at de er allergiske.

Ved eventuelle motsigelser, gjelder eierseksjonslover foran disse vedtektene.

Vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste vedlikehold internt i sin bruksenhet, spesielt aspekter som kan være til sjenanse eller skade for andre sameiere, som for eksempel vann- og fuktsperrer i våtrom.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett

tilgjengelige fra bruksenheten. For vann- og avløpsledninger som betjener andre bruksenheter, skal styret avgjøre kostnadsfordelingen av eventuelle reparasjoner/vedlikehold.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger tilhørende sin bruksenhet. Sameier er også ansvarlig for å holde bruksenheten tilstrekkelig oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, balkonger, terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannslukningsapparat og at brannvarslere i boenheten fungerer. Sameiet har ansvaret for at felles brannalarmanlegg fungerer, når dette eventuelt blir installert.

Vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, påhviler hele sameiet, og skal fordeles etter eierbrøken. Utskiftning av inngangsdører og vinduer til seksjonene, påhviler også hele sameiet.

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Dette inkluderer belysning i fellesarealer, forsikring av bygget, administrasjonskostnader, internett, snømåking, gressklipping, vask av fellesarealer og avsetning til fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader. Kommunale avgifter og eiendomsskatt skal betales direkte av hver eierseksjon.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier, forskuddsvis hver måned, betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Dette beløpet er regulert av eierbrøken. Endringer av dette beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier ift. eierbrøken.

Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinært sameiermøte skal også holdes når minimum to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I avstemninger under sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Ved stemmelikhet, skal/kan eierbrøken legges til grunn for å avgjøre saken.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Ved flere sameiere per eierseksjon har hver eierseksjon, kun én stemme. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver eierseksjon har også rett til å være med på sameiermøtet, men har kun rett til å uttale seg.

Styreleder plikter å være til stede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig, forutsatt skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet skal protokollføres. Møteprotokollen skal underskrives av møteleder og minst en annen deltaker. Alle møteprotokoller skal være tilgjengelig for alle sameiere. Møteleder burde være styreleder, men kan også være andre, for eksempel noen utenfor sameiet. Møteleder skal være myndig.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig med varsel på minimum 8 dager, høyst en måned. Ekstraordinære sameiermøter kan ha kortere frist, men kun hvis det er nødvendig. Varslet skal også inkludere en siste frist for saker som ønskes behandlet.

Hvis det skal stemmes over en sak som krever minst 2/3 flertall, skal hovedinnholdet være angitt i møteinnkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere. Disse skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

På ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt og godkjenning
- Valg av styremedlemmer og vararepresentant.

For følgende vedtak kreves minimum 2/3 flertall. Det gjenspeiler 5/7 i dette sameiet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Berørte eierseksjoner må godkjenne.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjsjoning som medfører økning av det samlede stemmeantall
- Endringer i vedtektene
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltak medfører et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning av samtlige sameiere.

Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, inklusive styreleder og nestleder. I tillegg skal det velges et varamedlem. Skulle for eksempel, styreleder være utilgjengelig eller må trekke seg, skal nestleder ta over. Styremedlemmet blir da ny nestleder og varamedlemmet blir nytt styremedlem. Styret velges i to år av gangen med mindre annet avgjøres på sameiermøtet.

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 i fellesskap skal bestemme

arbeidsfordelingen selv, eventuelt ved hjelp av et sameiermøte.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter lover, vedtektene eller i enkeltvedtak, skal besluttes i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i hvert enkelt tilfelle.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøter skal protokollføres og holdes tilgjengelig for hele sameiet.

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om en avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller sin nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslover § 26 eller § 27. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer, ytterdører, fasade eller andre vesentlige endringer skal kun skje etter en samlet plan er vedtatt av et sameiermøte.

Tilbygg/påbygg eller andre endringer av bebyggelsen skal ha sameiermøtets samtykke **før** arbeid igangsettes, uavhengig om kommunen har godkjent tiltaket eller ikke.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før det sendes inn til relevant myndighet.

Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseier uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes, så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen, og andre utlegg som er følger av skaden. Dette gjelder både for fellesarealer og i bruksenhetene. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 27.

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43, representerer sameiet, kan ikke treffe en beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies eventuelt opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens lønn og instruks.

Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameier med 9 eller færre eierseksjoner, har ingen krav til revisor. Det skal likevel alltid være en seksjonseier som har oversikt over regnskapet i tillegg til den som fører regnskapet, for eksempel forretningsføreren eller en annen seksjonseier.