

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STORSVINGEN BLOKK E I HAMMERFEST KOMMUNE

Opprinnelige vedtekter

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06 2017 nr. 65

§ 1.

Eierseksjonssameiet

eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

§ 3. Parkeringsplasser

Sameiet har en felles parkeringskjeller med 20 biloppstillingsplasser, hvorav to er handicapplasser.

Sameiet har i tillegg parkeringsplasser ute på egen tomt.

Alle seksjoner, utenom seksjon nr. 2, 7, 12 og 17 skal ha eksklusiv rett til å benytte seg av en fast parkeringsplass i parkeringskjelleren. Nye/eksisterende seksjonseiere med dokumentert behov for handicapparkering, skal til enhver tid ha fortrinnsrett til disse.

Seksjon nr. 2, 7, 12 og 17 skal ha eksklusiv rett til å benytte seg av en fast parkeringsplass ute på sameiets tomt.

Den eksklusive bruksretten til parkering på fellesareal er midlertidig i inntil 30 år.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse seksjonseierne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må

registreres i Foretaksregisteret.

Det påligger styret å administrere og fordele parkeringsplasser mellom sameierne.

Sameiets navn er Storsvingen blokk E.

Sameiet består av 24 seksjoner, på eiendommen gnr. 17 bnr. 176 i Hammerfest kommune. Alle seksjoner er boligseksjoner.

Sameierbrøken er beregnet ut i fra seksjonenes bruksareal (BRA), og fremgår av seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1).

Sameiet har forretningskontor i Hammerfest. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiets eiendom, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Forhold mellom sameierne

Sameierne har enerett til sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål.

Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STORSVINGEN BLOKK E

I HAMMERFEST KOMMUNE

Opprinnelige vedtekter

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06 2017 nr. 65

Parkeringsplass skal være tildelt senest ved ny eiers overtakelse av seksjonen.

Styret skal påse at parkeringsplassene merkes med leilighetsnummer. Ved en eventuell omfordeling skal berørte sameiere varsles skriftlig minst to måneder i forveien. Omfordelingen skal begrunnes.

§ 4. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et á-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Sameierne tar stilling til fastsettelse av felleskostnader ved stiftelsesmøtet.

Sameierne har lovbestemt panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fram til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.

Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler

til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 6 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, og har herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til styret for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges for to år av gangen. Styrelederen velges særskilt.

§ 8 Styremøter, styrets oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene til stede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som styret i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt er styrelederens stemme avgjørende.

Styret skal føre protokoll over styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Styret kan fatte avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 9 Sameiermøte

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne (likevel minst 10 % av sameierne) krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har

sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstandsmedlemmer rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor og forretningsfører har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 10 Innkalling / Saker som skal behandles på sameiermøtet

Innkalling til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameie kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste for møtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiermøte skal minst inneholde følgende saker:

- Regnskap for foregående år
- Forslag til budsjett
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 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.

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall.

g) 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 5% av de årlige fellesutgiftene

h) fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

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

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskap skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet.

§ 13 Forretningsførsel

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette/engasjere forretningsfører og eventuelle annen bistand. Styret gir instruks, fastsetter lønn/godtgjørelse og fører tilsyn med at den/de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 14 Pålegg om salg/fravikelse

Dersom en sameier, på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg 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 6 måneder fra pålegget er mottatt.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 15 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om rettshandel over for seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§16 Forhold til lov om eierseksjoner.

Sameiet skal følge lov av 01 Jan 2018 ,JF.tidligere lov 04 mars 1983 nr.7 og 23 mai 1997 nr.31 , om eierseksjoner dersom ikke annet følger av disse vedtektene.

§17 Ladestasjoner.

Seksjonseiere som ønsker å etablere ett ladepunkt for el bil eller ladbar hybrid bil skal få godkjenning fra styret. Dette såfremt det er saklig grunn for dette ,og det ikke får konsekvenser for andre seksjonseiere.

Denne bestemmelsen ,gjeld uavhengig av om ladepunkt skal monteres på privat parkering eller etableres på sameiets parkeringsplass.Sameiet har ingen plikt til å bistå økonomisk for etablering av ladepunkt/er.Sameiet har heller ikke plikt å bistå med oppgradering av strømnett/ kurser i denne forbindelse.Seksjonseiere som ønsker ladepunkt må ta alle utgifter i forbindelse med oppgraderinger og ladepunkt/ er.

Ladepunkter må være knyttet til strømnettet til seksjonseier.

Opprettelse av ladepunkter skal ikke få konsekvenser for andre seksjonseiere.

§18 Styret skal lage årsrapport hvert år , om styret finner det overflødig , kan det sløyfes.