

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Østvikveien 6

Gnr. 272 Bnr. 20 ved HAMMARØY KOMMUNE



Vedtekter er laget i samsvar med Eierseksjonsloven.

1. FORMÅL

Sameiet Østvikveien 6 er stiftet av sameiere i eiendommen gnr. 272 bnr. 20 i Hammarøy kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2. EIERFORHOLD

Sameiet Østvikveien 6 er oppdelt i 3 eierseksjoner.

Innehaver av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen i hht. sameiebrøk.

Hver enkelt boligseksjon disponerer den tomte del som er nærmest for gjeldene seksjon. Dette gjelder felles områder.

Seksjonseierne kan selv gå sammen å finne ut hva som naturlig hører inn til deres seksjon av utendørs areal. Dette skal også vedlikeholdes av de gjeldene seksjonene.

Særsilt for vær enkel seksjon er at de disponerer egne og faste parkeringsplasser som naturlig hører dem til, for adkomst til deres inngang.

Utvendig vedlikehold av eierseksjonene skal utføres på en slik måte at dette ivaretar et samstemt helhetsinntrykk av sameiet.

Større endringer av fasade skal godkjennes av årsmøte.

Eiendom: 272/22 med adresse: Østvikveien nr. 8 har adkomstrett over felles areal.

3. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av Juni måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er i nevnte innkallingen til møtet.

Sameierne velger tillitsmann/kasserer.

Med innkallingen skal følge årsregnskap fra forrige år og driftsbudsjett for inneværende år.

Styret skal innkalle til sameiermøte dersom en av sameierne skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 20-dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte. Sameiermøter kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettiget sameierne samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet utgifter.

Sameiermøtet ledes av styret. Hver seksjonseier har en stemme. Beslutninger, med unntak av de forhold som nevnt i eierseksjonslovens § 30, fattes med simpelt flertall.

Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

4. STYRET

Styret består av minst 3 medlemmer som velges på sameiermøtet for ett år ad gangen. Gjenvalg kan skje. Minimum 1. medlem fra hver av seksjonene.

Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret forplikter sameiet med sin underskrift. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av betydning, og er kun bemyndiget til å til å treffe avgjørelser i rent kontormessige anliggender.

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskap skal hvert år legges frem for den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsutgifter som ikke er direkte relatert til den enkelte seksjon vil normalt betraktes som fellesutgifter og fordeles etter sameiebrøken. Kostnader som betraktes som fellesutgifter skal være godkjent av sameierne og/eller styret.

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordeling skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av års budsjett avsetter styret månedlige akontobeløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted.

Hver enkelt eier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag av pantegjeld i sin eierandel.

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring av eiendommen.

6. HUSORDEN

Det påligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet som gjelder husordensregler.

7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. 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 tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks 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 etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til styret som er ansvarlig for å påse at erverver oppfyller de vilkår som er fastsatt i disse vedtektene.

9. VEDLIKEHOLD

9-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, dører med inngangsdør, balkonger med glass, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, sluk og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom og øvrige vanninstallasjoner må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, dører med inngangsdør, balkonger med glass, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk og vasker, apparater og innvendige flater.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

9-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde felles arealer i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på de enkelte seksjonseierne. Dette omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring ved tilfeldig skader.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter for eksempel:

- El-installasjoner i fellesarealer og utebelysning
- Snømåking
- Oppgrusing

10. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

10-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen, jf. øvrige regler i vedtektene, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnadene fordeles i henhold til intern sameiebrøk og fordelingsnøkkel i sameiet mellom de enkelte boligseksjonene.

10-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hvert halv år betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

10-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10-4 Heftelsesform

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

11. DIVERSE BESTEMMELSER

Endringer i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøtet ved enstemmighet.

Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om "Lov om eierseksjon»

