

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Vestbyen Kvartal

Utbygger forbehold seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I, II og III (Alt. 1: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal) eller en løsning med to eller flere sameier (Alt. 2: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal I og Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal II eller Alt. 3: Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal I, Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal II og Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal III). Antallet bolig- og næringsseksjoner samt den eierbrøk som følger av dette vil variere avhengig av endelig valgt løsning med ett eller flere eierseksjonssameier. Ved valg av to eller flere eierseksjonssameier vil parsell(-er) fra hovedeiendommen gnr. 1, bnr. 51 bli fradelt og ny(-e) eiendomsbetegnelser vil bli gitt til de respektive øvrige sameier. Det forutsettes at det etableres nødvendige avtaler for bruk av felles uteareal, adkomster, ledningsnett mv. I dette utkast til vedtekter er det vist en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Vestbyen Kvartal I, II og III (Alt. 1).

Vedtatt i sameiermøte den xx.xx.201x i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Vestbyen Kvartal, (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Hamar kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 1, bnr. 51 i Hamar kommune med bebyggelse, fordelt på 77 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Totalt omfatter Sameiet 78 seksjoner som gir en sameiebrøk på xx/xx.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Næringsseksjonen og delen med boligseksjoner med tilhørende tilleggsdeler som utgjør garasjeplasser skal i størst mulig grad disponeres atskilt, både praktisk, økonomisk og driftsmessig.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, DISPONERING AV GARASJEPLASSER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er nødvendig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Sameiet skal forsikres samlet.

Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden.

Markiser/persienner skal være ensartet hvor den enkelte sameier skal søke styret for godkjenning før montering, hvis ikke annet felles vedtak er fattet av styret eller i sameiermøtet.

Næringsseksjonen (snr. x) har adgang til å skifte, samt skilte og profilere virksomhetene som drives fra disse arealene innenfor rammen av offentlige krav. Enhver annen endring skal på forhånd forelegges sameiestyret for godkjenning.

Disponering av garasjeplasser.

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdel til den enkelte seksjon som disponerer garasjeplass(er) etter vedlagte plantegning over garasjekjelleren. Alternativt blir garasjeplassene organisert som ideell andel av en samleseksjon for parkeringsarealet.

Det er 6 handikapplasser som innebærer ekstra bredde på plassene. De som har fått tildelt disse plassene må akseptere uten ugrunnet opphold å bytte plass med andre faste beboere som disponerer garasjeplass dersom de kan dokumentere behov for handikapplass, selv om dette medfører lenger avstand til inngang. Søknad med godkjent handikappbevis sendes styret som bestemmer slik bytting og tilbakebytting ved opphør av behovet.

Eierforholdet og bruksrett til tildelt parkeringsplass kan ikke skilles ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin parkeringsplass kun til beboere i sameiet.

Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av garasjeplass(er).

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne delvis etter størrelsen på sameiebrøkene og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Fellesutgiftene som kan henføres til næringsseksjonen i størst mulig grad, samt til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen, skilles fra de øvrige seksjoner og belastes direkte næringsseksjonen.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i henhold til eierseksjonslovens § 25 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomføres.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom/areal som hører under seksjonen inkludert overflate på takterrasser og balkonger, samt egne markterrasser, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Alle kostnader som kan henføres til næringsseksjonen, samt til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen bæres av denne alene.

All drift- og vedlikehold av fellesareal bekostes av alle seksjoner delvis etter sameiebrøk og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret ved forretningsfører.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer med 1 varamedlem, hvorav Storhamargata 43 AS v/ Utstillingsplassen Eiendom AS forbeholder seg retten til å være representert med 3 av styremedlemmene i byggeperioden for byggetrinn 1 (blokk 1 og 2), 2 (blokk 3) og 3 (blokk 4) helt fram til ferdigattest for siste prosjekterte blokk i kvartal 13 er utstedt. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt for ett år. Øvrige styremedlemmer velges for eventuelt ett og to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 15. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes av de seksjoner som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for inneværende år
- Utpeking/valg av styremedlemmer
- Andre saker som er meldt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

- 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- Tiltak og endring av vedtekter som vedrører næringsseksjonene krever deres samtykke.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

OBOS Innlandet skal fra starten være sameiets forretningsfører.

Det hører inn under styret å velge ny forretningsfører eller funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år av gangen.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31.