

VEDTEKTER OG SAMEIEAVTALE

for

Sverresgate 54/Sandviksgate 32, Gnr 1 Bnr 319 i Hamar

Senest revidert og vedtatt i Sameiermøte 13.03.2024

§1

Eiendommen Sverresgate 54/Sandviksgate 32 i Hamar seksjoneres i 12 eierseksjoner. Samtlige bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakter og skjøter fra A/S REHAB EIENDOMSFORNYELSE, oppdelingsbegjæring, vedtekter for sameiet, seksjoneringstegninger og eventuelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet, er bindende for sameierne og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumentene.

§2

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til egen leilighet, terrasse, bod og garasje plass. Det areal den enkelte sameier har bruksrett til, er nedenfor kalt leiligheten.

Betegnelsen eierseksjon eller bare seksjonen omfatter sameierens andel i sameiet og disposisjonsretten over leiligheten.

I tillegg til leilighetens areal angitt i seksjoneringsbegjæringen, har hver sameier eksklusiv disposisjonsrett over terrasse med utgang fra leilighet, samt bod og garasje plass i kjeller med korresponderende nummer angitt på seksjoneringstegning.

Mellomganger og vaskerom fra denne i kjeller disponeres alene av de sameierne hvis bod har inngang fra angjeldende gang.

Tomten og de øvrige deler av bebyggelsen er fellesarealer og sameierne har en ideell andel av disse og alt areal som ikke inngår i leiligheten angitt på seksjoneringstegningene. Den ideelle andel tilsvarer sameiebrøken fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Endringen i disposisjonsretten krever enstemmighet i fulltallig sameiermøte.

§3

Hver sameier har rett til å overdra sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv eller på annen måte. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin seksjon uten de øvrige sameieres samtykke.

De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett i henhold til lov om sameie. Hvert eierskifte skal meldes til styret for sameiet sammen med ett av kjøpere undertegnet eksemplar av disse vedtekter. Godkjenning av ny eier er ikke nødvendig for salg av seksjon.

Selveierandelen i den §1 nevnte eiendom og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles.

§4

Seksjonseierne kan leie eller låne ut sine leiligheter, men enhver leier eller låntaker skal før innflytting finner sted godkjennes av styret for sameiet, som imidlertid ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Denne bestemmelsen gjelder ikke for enkeltrom i leiligheten.

Hyblifisering av seksjoner i sameiet er ikke tillatt uten godkjenning med to tredjedels flertall av årsmøtet. Denne bestemmelsen er i henhold til Eierseksjonslovens § 49g.

§5

Hver sameier hefter pro rata etter sin andel i sameiet for sameiets forpliktelser. Dette innebærer blant annet at hver sameier i forhold til eierandel i sameiet er ansvarlig for fellesutgiftene ved eiendommens drift. Som ikke uttømmende eksempel på slike utgifter skal nevnes:

Utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold utenfor leiligheten, vedlikehold av fellesarealet. Dette innebærer blant annet felles ansvar for utvendig bygningsmasse, inkludert terrasser og vinduer, elektrisitet til lys og varme utenfor leiligheten, vaktmesterutgifter, forsikringspremie for bygning, renovasjonsutgifter, vann – og kloakkavgifter, honorar til forretningsfører mv.

Sameiet forbeholdes panterett for et beløp av kr 20.000,00 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 90% av kjøpesum i første, tinglyste skjøte på seksjonen, uten opptrinnsrett. Sameier plikter å vike prioritet med sin panterett slik at denne til enhver tid står inntil 90 % av offentlig verditakst.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, kan de kreve sameierne direkte.

§ 6

Til dekning av beregnede fellesutgifter samt fondsavsetning til vedlikehold fastsatt av sameiermøtet, betaler hver sameier i forskudd pr. måned et beløp som tilsvarer 1/12 av de samlede årlige foran nevnte utgifter/fondsavsetninger som tilsvare leilighetenes sameieandel. Ved for sen betaling betales 15% p.a. renter fra forfall. Det stipulerte andelsbeløp til fellesutgifter reguleres hvert år pr. 01.05. etter konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen pr 15.03.1987, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet.

Ved vesentlig mislighold av betalingsplikten kan beløpet tvangsinnføres i henhold til sameiets pantessikkerhet, samtidig som beføyelsene i § 13 kan benyttes.

§7

Hver sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin leilighet. Som et ikke uttømmende eksempel på vedlikehold nevnes alle oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt igangsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innredninger som man selv har satt opp.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som kan forringe eiendommens verdi som sådan må kjøperne utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende avtale.

Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene som fastsettes av sameiermøtet.

§8

Sameiet må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio og /eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til felles interesse i penest mulig fasade, skal endringer av eksteriørmessig betydning, slik som markiser, vinduer, antenner o.l. forelegges styret til godkjenning på forhånd.

§9

Sameiet ledes av et sameiet valgt styre på tre medlemmer. Valgbar til styret er sameier og deres ektefeller/ samboer og barn som bebor en leilighet i sameiet. Styret velger selv sin leder og gjenvalg kan foretas. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er til stede og sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Det tilligger styret å ansette og avskjedige eventuell forretningsfører og regnskapsfører og for øvrig treffe alle bestemmelser om driftsspørsmål for sameiet. Styret er fullt ut underlagt sameiermøtet til avgjørelse og krevet 2/3 flertall med mindre disse vedtekter/sameieavtale bestemmer noe annet. Forretningsføreren har myndighet til å treffe avgjørelser i den daglige drift etter vanlig praksis.

§10

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned eller for øvrig når styret finner det påkrevet, eller når eier eller eiere av minst 1/10 av sameiets seksjoner framsetter skriftlig anmodning om dette og om hvilke emner som ønskes behandlet, eller etter beslutning av tidligere sameiermøte.

Sameiermøte innkalles med minst 14 dager og maksimum 20 dagers skriftlig varsel og ekstraordinært sameiermøte med minimum 3 dagers varsel. Innkallelsen skjer skriftlig, fortrinnsvis med elektronisk post. Ved stemmegivning avgis en stemme for hver seksjon uansett seksjonens størrelse. Sameierne kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Ved valg av styremedlemmer kan det bare stemmes på et styremedlem fra hver seksjon.

§11

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen og skriftlig forslag til innkommet til styret senest 21 dager før møtet.
4. Velge styre og revisor
5. Fastsette bidrag til fellesutgifter og vedlikeholdsfond

§12

Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal styret oppsette et budsjett for driften som framlegges i forbindelse med punkt 5 under §11.

§13

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiermøtets fastsatte bidrag til driften og vedlikeholdsfond til fastsatt tid og deretter ikke betaler innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameieavtalen og gir sameiet rett til å inndrive det forfalte beløpet hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Ved gjentatte tilfeller av betalingsmislighold til sameiet og for øvrig hvis sameieren begår vesentlige brudd på sameieavtalen eller husordensregler fastsatt av sameiet, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte og selge sin eierseksjon.

§14

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 4.3.1983 nr. 7 og endringer i disse vedtekter kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmer med mindre vedtektene krever enstemmighet og fulltallighet. For styret og sameiermøtets kompetanse vises til nevnte lov kapittel 4.

§15

Disse vedtekter og sameieavtale er vedtatt i sameiermøte den 1. 6. 1986 av A/S REHAB EIENDOMSFORNYELSE som er eier av samtlige seksjoner og selges av disse, og senest revidert i Sameiemøte 13.03.2024. Sameieavtalen og vedtektene vedtas av kjøper ved hans/hennes underskrift på et eksemplar av disse.

Hamar,

For styret,

For seksjon ____
