

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Bergsveien 65

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte for sameiet 11.05.2019

I medhold av lov om eierseksjoner
(lov 16. juni 2017 nr. 65)

Likelydende med tidligere vedtatte vedtekter av 15.02.2017

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bergsveien 65. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret 08.02.2016 med påstått stiftelsesdato 30.08.2008.

Sameiet består av 7 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.04.2008 og reorganisert/tilleggsseksjonert den 10.07.2013 med nye brøker grunnet at deler av fellesarealet er overført til seksjon 6 og 7.

2. Organisering av sameiet. Råderett.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter er fellesarealer, for utenom garasjer innvendig.

2.2. Rettslig råderett over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiet skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Sameiets styre skal godkjenne erverver eller leier av seksjonen i sameiet. Godkjenningen kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. Denne regelen krever flertallsbeslutning fra de øvrige seksjonseierne i sameiet

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1. Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

SHJG
BH
Kwi OSK
M, P
Hørar Sak med vann
CS

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre seksjonseierne hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2. *Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider*

De som ønsker ladepunkt til elbil må først søke styret i sameiet.

Gjelder eventuelt første gang:

Styret må ved søknad fra en seksjonseier sørge for å utrede hva dagens elektriske anlegg tåler av ladebokser, samt kontakte kommunen eller strømselskap om tillatelse for hurtigladdere. Hvis en trenger oppgradering av det elektriske anlegget, skal dette være en fellesutgift som deles på sameierne etter sameiebrøken. Om mulig kan også dynamisk styring av strøm være aktuelt.

Avgjørelse om oppgradering av anlegget eller dynamisk styring av strøm må besluttes på et årsmøtet med 2/3 flertall.

Hvis seksjonseier(e) ikke får flertall for oppgraderingen eller dynamisk styring av strøm ved årsmøte, må de kunne slå seg sammen og gjøre oppgraderingen selv som trengs. Dette må søkes og godkjennes av styret og gjøres av autorisert elektriker og få dette dokumentert. Styret skal ha kopi av dokumentasjonen.

Felles ladeboks(er) kan vurderes, men da må det monteres utstyr som håndterer betaling eller fakturering direkte til den som lader. Dette kan være aktuelt blant annet ved uenighet om eventuell oppgradering av det elektriske anlegget, og hvis dagens elektriske anlegg tåler bare en eller noen få ladebokser.

Alltid gjeldende:

Ved godkjenning fra styret, skal hver enkelt seksjonseier kunne få montert godkjent ladeboks på egen seksjonert parkeringsplass for egen kostnad av autorisert elektriker og få dette dokumentert. Styret skal ha kopi av dokumentasjonen. Dette skal ikke påføre andre seksjonseiere kostnader eller ulemper.

Sameiet aksepterer ikke lading i vanlig husholdningskontakt på grunn av brannfare.

SHJL
M.P
Dtt
CS

2.3.3. *Parkering og andre tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne*

Seksjonseiere eller husstandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne skal kunne bytte til en tilrettelagt parkeringsplass fra en ordinær parkeringsplass. Dette under forutsetning av at det finnes ledige tilrettelagte parkeringsplasser. For at tilrettelagt parkeringsplass skal være aktuelt må det kunne fremvises gyldig parkeringsbevis for handicap-parkering fra en kommune.

De skal også kunne gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

Dette forutsetter at man søker styret. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved salg av seksjonen eller endring i seksjonseierens eller husstandsmedlemmers livssituasjon som er gitt tilrettelegging, skal vedtak om tilrettelagt parkering oppheves.

2.3.4. *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt med å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.5. *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har dispensasjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtaksfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder denne inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. Vedlikehold

3.1. *Bruksenhetene*

Det påligger hver enkelt seksjonseier å besørge og bevokte innvendige vedlikehold av bruksenhetene, slik som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdører og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikten.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene, eller andre bruksenheter, eller er til ulempe for andre seksjonseiere.

3.2. Fellesareal

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomt, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, heis og ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik unngår man kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a konto-beløp fastsatt av styret. Endringer av a konto-beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andres fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnaden skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser ovenfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøken.

5. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver enkelt

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

6. Årsmøtet

6.1. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtlige oppgir hvilke saker de vil ha behandlet.

I rene boligseksjoner og sameier opprettet før 01.01.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjonen, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

6.2. Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om årsmøtet, 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 årsmøtet skal styrets årsrapport og regnskap sendes ut til alle seksjonseierne. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

KW. ØSK
SHJG M. P CS
BH Had a da need now

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt til, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

6.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer og styreleder annethvert år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med unntak som følger loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelser av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- 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 antallet stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av

LS
SHJG
BH
M.P
Havn 2011 100 100

møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til en hver tid være tilgjengelig for sameierne.

7. Styret

7.1. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år av gangen om ikke annet fastsettes av disse vedtektene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen, og det skal da innkalles til ekstraordinært årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7.2. Styrets oppgaver og myndighet

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 årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

7.3. Styremøter

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 medlemmene er tilstede. 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.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker som sitt eget nærstående ansvar, eller om pålegg om salg

CS
SHJG
BA
LW. Osh
M, P
Hwa zsh Noo nar

eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder avstemning om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonsloven paragraf 38 eller paragraf 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

9. Byggningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slik arbeid utføres av seksjonseieren selv, må de kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og Eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykket er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggmeldingen kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjonen eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. Seksjonseier erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på en måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. 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.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter Eierseksjonsloven paragraf 31 og vedtektene punkt 5 anvendes.

11. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

12. Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

CS Kev, OSK
SHJG M. P
Bth Havn 2011 1800 1111

eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner paragraf 39.

13. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter Eierseksjonsloven paragraf 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha ny forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også avtaler forretningsførerens lønn og fastsetter instruks for forretningsfører. Et firma kan engasjeres som forretningsfører, selv om det er organisert som et aksjeselskap. Samme firma kan engasjere både som forretningsfører og regnskapsfører.

15. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Årsmøtet beslutter om sameiet skal ha revisor. Dersom det blir besluttet at sameiet skal ha revisor, velges revisor av årsmøtet. Valgt revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges eller til det blir besluttet at sameiet ikke skal ha revisor.

16. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, med mindre Eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

SHJL M, P CS
Btt Hava zah noo waw

Borkenes 11.05.2019

Karin Wedahl

Karin Wedahl

Ole Stian Kvalheim

Ole Stian Kvalheim

Bjørn Hammer

For Arctic Eiendom Harstad AS

Han Jah Nbo Waw

For Waw Moo Lah Paw

Monika Pedersen

Monika Pedersen

Camilla Sjørgård

Camilla Sjørgård

Siv Helen J. Gaarden

Siv Helen Gaarden