

# SAMEIEVEDTEKTER

for

## SAMEIET "ANKERET I HAVNEPARKEN"

### 1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Havneparken BFK2 i Sandnes

### 2. Sameiets gjenstand

#### 2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner.

#### 2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 75 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA.

Det er 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i sameiet.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

#### 2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

## *Bil- og sykkelparkering*

Hver boligseksjon har bod lagt til seg som en tilleggsdel.

For de boligseksjoner som har kjøpt parkeringsplass er også denne lagt til som en tilleggsdel. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, har eller får behov for å benytte en slik parkeringsplass, kan styret anmode en eier av en slik plass til å midlertidig bytte med vedkommende som har behovet, så lenge behovet består. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Infrastruktur for el-billading er installert i parkeringshallen. En seksjonseier kan med samtykke fra styret benytte dette og anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler i tilknytning til den parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **3. Rettslig råderett**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

### **4. Bruk av eiendommen**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

Næringsseksjonene kan anbringe skilting og reklame på egen fasade i forbindelse med sin virksomhet.

Skilt skal godkjennes av byggets arkitekt, Sandnes kommune og Sameiets styre.

Vareleveranser til næringsseksjonene skal ikke finne sted før kl. 07.00 på virkedager og kl. 08.00 på helgedager.

## **5. Drift, vedlikehold og forsikring**

### *5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon*

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

### *5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal*

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forstås av sameierne i fellesskap, med mindre annet følger av disse vedtekter. De enkelte seksjonseiers terrasser/balkonger skal tillates benyttet for vindusvask. Dersom noen sameiere ønsker å vaske vinduer utenom sameiets ordinære rutiner for vindusvask, og dette ikke kan gjøres fra egen seksjon, kan det avtales tilkomst via naboseksjoners terrasser/balkonger. Naboseksjoner kan ikke nekte tilkomst uten saklig grunn.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendigjøres av én eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

Hver enkelt næringsseksjon har ansvaret for renhold og alminnelig vedlikehold av fasade og vinduer direkte i tilknytning til sin seksjon, herunder utskiftning og reparasjon av skader påført fasadematerialer og vinduer.

Næringsseksjonene er fritatt for renhold og vedlikehold av øvrige deler av sameiets fasade og vinduer. Næringsseksjonene er også fritatt fra renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Dersom næringsseksjonene misligholder nevnte plikter, og misligholdet er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan sameiet gjennomføre renholdet/vedlikeholdet, og slik at kostnadene fordeles forholdsmessig på den eller de næringsseksjonene som står for misligholdet. Større vedlikehold av fasaden – som f.eks. maling/impregnering av kledning, utskiftning av samtlige vinduer o.l. – er sameiets felles ansvar.

Etablering av virksomhet som avgir lukt eller damp må bruke kullfilterløsning eller tilsvarende slik at dette ikke spres til omgivelsene og boligene i bygget, for eksempel avtrekkshetter over kokeplater / frityrkoker.

Eier, brukere av og leietagere til næringsseksjonen(e) har rett til å søke etablert eksklusivt areal på offentlig grunn for uteservering.

Dersom uteservering fører til gjentatte eller alvorlige støyplager eller andre ulemper for sameierne, kan sameiets styre – etter først å ha gitt eier av næringsseiendommen advarsel – anmode seksjonseier og kommunen om at uteservering må opphøre. Anmodning om opphør treffes av et alminnelig flertall i styret, hvor en eventuell styrerepresentant fra næringsseksjonen er inhabil til å stemme. Advarselen som må gis før slikt anmodning sendes, skal gi drifter av uteserveringen en rimelig frist til å først iverksette avbøtende tiltak som skal forhåndsgodkjennes av sameiets styre.

### 5.3 *Enhetlig preg m.v*

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter sameiermøte med 2/3-flertall, ref. pkt. 9:

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig.

### 5.4 *Forsikring*

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innbeforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

### 5.5 *Pålegg*

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **6. Felleskostnader**

### 6.1 *Fordeling av felleskostnader*

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Likevel skal næringsseksjonene selv bekoste renhold og vedlikehold av egen fasade og vinduer som beskrevet i pkt. 5.2 ovenfor. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader som gjelder renhold og vedlikehold av sameiets øvrige fasade og vinduer (bortsett fra større vedlikeholdsprogram på fasaden), samt utgifter til drift, renhold og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg, heiser og trappehus. Næringsseksjonene betaler heller ikke fellesutgifter forbundet med kabel-TV.

Dersom næringsseksjonen(e) driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen(e).

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. Budsjettet skal differensiere mellom felleskostnadene i slik grad at særfordelingen av enkelte

kostnader i.h.t. forrige avsnitt lar seg etterleve. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og fibernett, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

## 6.2 *Betaling av felleskostnader*

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis pr. måned et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

### *Felleskostnader under byggeperioden*

Ikke alle seksjoner i sameiet vil være ferdigstilte samtidig, da bygget kan føres opp over flere byggetrinn. Seksjoner som hverken er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er ikke pliktig å dekke felleskostnader til sameiet.

Utbygger holder sine egne interesser forsikret under byggeperioden.

## 7. **Årsmøtet**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Seksjonenes stemmer vektet slik:

- snr. 2-74 (boligseksjonene): hver seksjon har én stemme
- snr. 1 (næringsseksjon): **16** stemmer

Til sammen 90 stemmer

Ved reseksjonering (oppdeling i flere eller færre seksjoner) skal balansen mellom bolig- og næringsseksjonene opprettholdes. Ved reseksjonering av næringsseksjonene skal totalt antall stemmer for næringsseksjonene fordeles forholdsmessig slik at det totale stemmeantall ikke øker, og stemmene slås sammen ved sammenslåing, slik at det totale stemmeantall ikke minker.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

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

## **8. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

## **9. Årsmøtets kompetanse**

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst  $\frac{2}{3}$  flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves  $\frac{2}{3}$  flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- 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 prosent 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, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Det samme gjelder for styret og forretningsfører.

## **10. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

## **11. Inhabilitet**

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **12. Styre**

Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer som alle velges av årsmøtet. Styret bør ha minst ett medlem fra næringsseksjonene.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Dersom et styremedlem trekker seg før utløpet av tjenesteperioden, rykker 1. varamedlem automatisk inn som fast styremedlem frem til neste ordinære årsmøte i sameiet.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med samt Lyse-selskaper vedr. fjernvarme og fibernett. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

### **13. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

### **14. Mislighold og fravikelse**

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

### **Endring av vedtektene**

Disse vedtektene kan ikke endres uten tilslutning fra Sandnes Byutvikling Bolig AS før siste byggetrinn er ferdig oppført, og samtlige boligseksjoner i sameiet er overskjøtet til sluttbrukerne.

\* \* \*



Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 111 bnr. 1286 i Sandnes kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Stavanger, den 19/5-2021

Sandnes Byutvikling Bolig AS