



MESNAKVARTALET

VEDTEKTER

Utkast til Vedtekter for Sameiet Mesnakvartalet 1

Utkast til vedtektene er satt opp i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret og vedtatt ved innsending av seksjoneringsbegjæring (dato).

Sameiet skal bli eier av grunn og bygg oppført på eiendommen som p.t lyder gnr 200/bnr 6 i Lillehammer kommune. Grenser for det som skal bli sameiets grunneiendom er angitt i Vedlegg 1, dog slik at det kan bli foretatt justeringer i grenser/ mindre justeringer av arealer før overføring av eiendommen til sameiet. Herunder vil grunnen under det eksisterende Bygg 11, og evt. noe omkringliggende areal, beholdes av eier av Bygg 11 (Mesna Senter AS). Sameiets eiendom kan bli tildelt nytt bruksnummer gjennom avholdelse av kart- og delingsforretning.

Utbygger forbeholder seg retten til enten å velge en løsning med ett eierseksjonssameie felles for Mesnakvartalet eller en løsning med to eller flere sameier. Antall bolig- og næringsseksjoner samt den eierbrøk som følger av dette vil variere avhengig av endelig valgt løsning. Ved valg av to eller flere eierseksjonssameier vil parsell(er) fra hovedeiendommen gnr. 200 bnr. 6 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 tatt utgangspunkt i ett eierseksjonssameie.

Disse vedtekter er vedlegg til salgsavtaler med boligkjøpere. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre nødvendige justeringer i disse med vedlegg, samt eventuelle andre justeringer som ikke øker den enkelte sameieres driftskostnader.

Selger har inngått en 5 års uoppsigelig avtale med USBL om forretningsførsel, som sameiet automatisk blir part i.

1.NAVN, HVA SAMEIET OMFATTER OG DETS FORMÅL

1-1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Mesnakvartalet 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den (dato).

1-2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 107 boligseksjoner samt 11 næringsseksjoner på eiendommen med gnr. 200 bnr. 6 i Lillehammer kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 107 er boligseksjoner, og seksjon 108 til og med 119 er næringsseksjoner (ett næringslokale, samt garasjeplasser).

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og én eller flere parkeringsplasser som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene. Dersom parkeringsplasser skal fremleies har Mesna Senter AS fortrinnsrett, parkeringsplasser fremleies til markedspris. Mesna Senter AS har ved salg av parkeringsplasser forkjøpsrett til markedspris. Utover denne reguleringen skal salg og fremleie av bodplasser og garasjeplasser godkjennes

av styret. Styret plikter å administrere fremleie og salg av parkeringsplasser i tråd med denne bestemmelsen og utarbeide retningslinjer for praktisk gjennomføring.

Foregående avsnitt om krav om styrets samtykke gjelder ikke utleie av parkering fra næringsseksjonene.

1-3 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett over eierseksjonene og fellesarealet

(i) Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Eier av næringsseksjon har rett til å reseksjonere denne (for eksempel skille ut parkeringsplasser i egne næringsseksjoner eller som tilleggsarealer til bestemte boligseksjoner), og sameiet/styret plikter i nødvendig utstrekning å medvirke til slik reseksjonering.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

(ii) Sameiet har inngått avtale med Lillehammer kommune som innebærer tinglyst rett til allmenhetens ferdsel for myke trafikanter over deler av utvendig fellesareal, samt sikring av tilkomst for utrykningskjøretøy som anvist i Kart jf. Vedlegg 1.

Sameiet er part i uoppsigelig avtale med eier av Bygg 11 (grunnen under utskilling fra nr 200/bnr 6 i Lillehammer kommune) om sameiets ansvar for drift og vedlikehold av utvendig trappeløsning ned til fellesarealet, samt Bygg 11s adkomstrett for kjøretøy ifm. med avfallsinnsamling, flytting og utrykningskjøretøy.

3. BRUKEN AV BOLIGENE, NÆRINGSSEKSJONENE OG FELLESAREALENE

3-1 RETT TIL BRUK

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade, hinder eller ulempe for andre sameiere. Møblering, dekorasjoner, skotøy mv. og annen personlig bruk av fellesarealer er ikke tillatt.

(3) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonslokalet (snr. 108) kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

(4) Arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør, utvendige installasjoner, samt endring av den enkelte bruksenhet eller andre fellesarealer inne eller ute kreves forhåndssøkt og skal godkjennes av styret, herunder utvendige lamper på balkong, skjerming av balkonger, utskifting av vindu, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, øvrige bygningsmessige arbeider etc. Fargevalg og type skal også godkjennes av styret. Se likevel punkt 4-3 (1). Godkjenning skal skje i henhold til en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Styret skal likevel bli informert skriftlig om skilting, skiltbruk og andre reklame/profileringsanordninger.

(5) Renovasjon ivaretas ved felles molok avfallssystem.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking, dog innenfor gjeldende lovverk. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom

vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(8) Sameierne har ikke lov til å benytte annen grill på terrassen enn elektriske griller eller gassgriller.

(9) Det er X handikaplasser i sameiet. De som har fått tildelt disse plassene uten dokumentert behov for handicaplass må akseptere, uten ugrunnet opphold, å bytte p-plass med andre faste beboere som disponerer garasje plass dersom disse kan dokumentere behov for handicaplass. Plikten til å bytte gjelder selv om det medfører lengre avstand til inngang, bod mv. eller andre ulemper. Søknad med godkjent handicapbevis sendes til styret som vedtar bytting og tilbakebytting ved opphør av behovet.

(10) Det er tilrettelagt for el-billading på samtlige parkeringsplasser. De seksjonseiere som ønsker å koble til ladekontakt må få dette montert av godkjent elektriker på eget initiativ og for egen regning. Montering skal dette meldes skriftlig til styret i det god tid før montering. Det understrekes at det er begrenset ladekapasitet i anlegget og det antas at ca. 50 % av samtlige garasjeplasser kan lade samtidig. Eventuell utvidelse av kapasitet er en økonomisk konsekvens som må bæres av alle seksjonseiere som disponerer parkeringsplass.

3-2 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Utvendige fellesarealer skal (med unntak for nedkjøring til parkering) ikke benyttes til motorgående trafikk, med unntak for nødvendig adkomst i forbindelse med flytting, avfallstransport og utrykningskjøretøy.

4. VEDLIKEHOLD, OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

4-1 SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at

skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmeveksler, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal til enhver tid sørge for at våtrom er forsvarlig vedlikeholdt slik at lekkasjer unngås.

De seksjoner som har utvendige arealer som tilleggsareal, plikter å holde dette godt vedlikeholdt til enhver tid, slik at området totalt fremtrer representativt. Ved brudd på dette kan sameiet med rimelig skriftlig varsel foreta vedlikehold for seksjonseierens regning. Hekkebeplantning ut mot fellesarealet hører til sameiets vedlikeholdsansvar, se punkt 4(2).

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse, balkonger eller lignende som ligger til bruksenheten. Sameierne skal holde terrasser, balkonger ol. fritt for is, snø, blader osv.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige

skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierskaksjonsloven § 34.

4-2 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Indre gårdsrom med tilliggende areal for ferdsel mv., nærmere avmerket i Vedlegg 1 skal til enhver tid holde høy standard mht. beplantning, møblering, belysning osv. og det skal utføres et løpende godt vedlikehold av dette. Arealer for ferdsel skal løpende feies, strøs og måkes for snø, slik at området fremtrer godt tilgjengelig og ryddig.

Sameiet plikter å holde nødvendig veiadkomst tilgjengelig for avfallstransport og for utrykningskjøretøyer.

Eventuell hekkbeplantning som skiller fellesarealer fra arealer tillagt bruksenheter er sameiets rett og plikt å

vedlikeholde, herunder beslutte type beplantning og bekoste denne, se også punkt 4.1, siste avsnitt.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

(1) Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg en sameiers innvendige ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygnings-teknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en sameier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal sameiermøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle sameieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, andre arealer sameier har enerett til å bruke eller som sameier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter gjeldende sameiebrøk, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Felleskostnader som kan henføres til kun næringsseksjon (snr.108), samt areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen belastes direkte næringsseksjonen.

Felleskostnader som kan henføres kun til boligseksjonene belastes direkte boligseksjonene.

Utgifter til bl.a. kabel-TV, bredbånd/fiber, styrehonorar, forretningsførsel og revisor fordeles likt på alle seksjonene.

(4) Det er installert egen måler for fjernvarme og vannmåler i hver seksjon. Kostnader hvor forbruket måles per leilighet skal fordeles etter forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnader til fjernvarme faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje. Kostnader vedrørende vannforbruk faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

(5) Bestemmelsene i punkt (1) – (4) ovenfor gjelder ikke for næringsseksjonen i bygg C, inntegnet i Vedlegg 2, som kun har utgang mot gate og ikke deler øvrige fellesarealer i bygget. Denne skal kun dekke sin andel av forsikring og forretningsførsel, og plikter selv å drifte og vedlikeholde egen fasade. Vedlikehold av fasade skal følge samme intervaller som bygget for øvrig.

(6) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(7) Følgende gjelder for parkeringsplass og næringsseksjon garasje: Eierne av garasjeseksjoner betaler felleskostnader knyttet til denne. Utgiftene fordeles på grunnlag av garasjeseksjonens eierbrøk. Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene, herunder plassene i garasjeseksjonene, som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer knyttet til garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader til oppvarming og belysning i garasjekjelleren,
- andre vedlikeholds – og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren.

Oppregningen er ikke ment å være uttømmende. Felleskostnadene som belastes de seksjonerte garasjeplasser kan ikke endres slik at kostnader som er garasjekjelleren uvedkommende belastes eierne av garasjeseksjonene (seksjon 109 til 119).

Snr. 119 består av 23 parkeringsplasser og betaler det til enhver tids gjeldende beløp for alle de 23 parkeringsplassene.

5-2 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 HEFTELSESFORM

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

6. MISLIGHOLD M.M.

6-1 MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 STYRET – SAMMENSETNING, VALG, TJENESTE-TID OG VEDERLAG

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer, hvorav Mesna Senter AS forbeholder seg retten til å være representert med tre av styremedlemmene i byggeperioden for byggetrinn 1 og frem til ferdigstett for siste prosjekterte bygning er utstedt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 STYRETS OPPGAVER

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder forvaltning av parkeringsplassene i garasjeseksjonene, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser 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. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter innkalles elektronisk. Styrets medlemmer har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 STYRETS VEDTAK

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan 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 stemmene.

7-4 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap som representerer sameiet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Enhver sameier har plikt til å sørge for at styrets leder til enhver tid har oppdatert korrekt informasjon om e-postadresse.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal

det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET

(1) På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier og X (vil avhenge av endelig areal) stemme for næringsseksjonen med snr. 108.

Avgjørelse i saker som kun vedrører garasjeeksjonene treffes med alminnelig flertall blant eierne i disse seksjonene (snr. 109-141). Hver eier av garasjeeksjon har en stemme. Eier av snr. 119 har likevel vetorett.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på sameiermøte.

8-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning og medfører en økning på over 5 % av felleskostnader
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERNE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av sameiets eiendom
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-10 BESLUTNINGER SOM KREVER SAMTYKKE FRA SEKSJONSEIERE DET GJELDER

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. UGILDHET (INHABILITET) OG MINDRE-TALLSVERN

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt pålegg eller krav etter

eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10. FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. FORRETNINGSFØRER OG REVISOR

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør til ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

