

**VEDTEKTER
FOR
SOLJORDET BOLIGSAMEIE**

**Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.11.2018, sist endret på sameiermøte
4.april 2019 (§5-3-1) Ladepunkt for EL-bil**

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål.

(1) Sameiets navn er Soljordet Boligsameie med organisasjonsnummer 984 314 582. Sameiet er etablert ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.1989.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 2, bnr 1966 i Moss kommune

1-2 Forretningskontor

(1) Forretningskontor er i Moss kommune.

2 EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Seksjonseierne eier bebyggelsen og eiendommen på gnr 2, bnr 1966 i Moss kommune i felleskap (sameie).

(2) Sameiet består av 56 boligseksjoner fordelt på 6 rekkehus

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Eiendommen har ingen seksjonerte tilleggsdeler.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Alle seksjoner har samme sameiebrøk 72/4032.

2-2 Fellesareal

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

3-2 Omsetning, pantsettelse.

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan innenfor de begrensninger som følger av disse vedtekter fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser så snart salgssavtale er undertegnet. Underretningen skal ha med navn og personnummer på ny sameier, samt dato for overdragelse.

3-3 Utleie

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet v/styret skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

3-4 Eierskiftegebyr.

(1) Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

4 FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tiliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret).

Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(5) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Dyrehold

(1) Dyrehold er tillatt

(2) Regler for utøvelse av dyrehold er fastsatt i sameiets ordensregler

5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser

(1) Soljordet boligsameie har i dag 56 parkeringsplasser til fordeling blant sine 56 boliger.

Seksjonseiere har fått sameiets samtykke til å oppføre garasjer/carporter på enkelte av disse plassene.

Sameiet har i tillegg 13 gjesteparkeringsplasser

Parkeringsplasser, carporter, garasjer er ikke seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene, men er en del av sameiets fellesareal.

5-2. Generell regulering av kjøring og parkering

(1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-4.

(4) Parkeringsplassene carporter og garasjeplasser utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved seksjonseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstilles av kjøretøy.

5-3 Bruk av parkeringsplasser på fellesarealer (gjesteparkering mv)

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.
- (3) Nærmere regler for bruk av parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser, garasjer og carporter er fastsatt i sameiets ordensregler.
- (4) Sameiet vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) av biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i sameiets ordensregler.
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller andre vedlikeholdsarbeider.

5-3-1 Ladepunkt for el-bil

- (1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere ladepunkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 5-4-3 med følgende tilleggsvilkår:
 - a) Ladepunkt for el-bil skal monteres på utvalgte tilleggsdeler.
 - b) Installasjon av ladepunkt skal utføres av autorisert firma og leverandør etter oppdrag fra sameiets styre. Dette gjelder også nedmontering, service og remontering.
 - c) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive evt ledninger.
 - d) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av ladepunktet, med henvisning til blant annet brannfare.
 - e) Direkte og for egen regning betaler seksjonseier:
 - I. energi som benyttes til lading
 - II. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige.
 - III. andre kostnader knyttet til lading
 - IV. Seksjonseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
 - V. Dersom tiltaket fjernes må seksjonseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
 - VI. Sameiet er/vil bli eier av tiltaket.

5-4 Organisering av parkeringsplassene

(1) Alle seksjonseiere har (fått tildelt) bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene.

Noen seksjonseiere har fått årsmøtets tillatelse til å oppføre en garasje eller carport på denne (eller annen plass etter omfordeling av styret se punkt (2) og punkt 8-8)

(2) En seksjonseier som har parkeringsplass og ønsker å bytte denne i en annen (plassering) må søke sameiet om samtykke til dette.

(3) Styret kan omfordele plassene i tilfeller hvor det foreligger søknad om oppføring av garasje eller carport, hvor det er dokumentert at en seksjonseier eller annen bruker av boligen av helsemessige har særlig behov for bytte av parkeringsplass, hvor det skal etableres nytt ladepunkt for elbil el.

5-5 Begrenset adgang til utleie av garasje, carport og parkeringsplass

(1) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

(2) Slik utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

5-6 Boder

(1) Hver seksjon har blitt tildelt en bod (bruksreglement)

Bodene er plassert i forbindelse med seksjonene.

Adresser i 1.etg (bakkeplan) har boder ved inngang og stue som totalt er to stk.

Adresser i 2.etg har seksjon én bod på verandaside og én bod plassert frittstående på bakkeplan foran rekkehuset.

(2) Utleie kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret.

Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

(3) Nærmere regler for bruk av boder er fastsatt i ordensreglene

6. VEDLIKEHOLD

6-1 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 slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) kjøkkenventilator

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) 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

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

6-2 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 7 og 8

(1) Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak, jfr. punkt 7 og 8

6-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Seksjonseierne har selv ansvaret for snømåking og strøing fra inngang til gangvei

(2) Seksjonseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen terrasse

(3) De seksjonseiere som har stoppekran til utvendig kran i sin bolig (stoppekran i kjøkkenbenk) plikter å sørge for å åpne og holde denne åpen mellom 1. april og 1. oktober. Disse seksjonseierne plikter videre å stenge og holde hovedkranene stengt mellom 1. oktober og 1. april. Når stoppekran skal stenges plikter seksjonseier også å tømme rør for vann.

6-4 Nærmere om grensesnitt - fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

6-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. 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, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6-6 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-7 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som sameier har ansvaret for å utbedre (sameiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, dekker seksjonseier selv egenandelen

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at)

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr. punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Ventilasjonssystem/Ventilator

(1) Alle enheter har identisk sentralavtrekk. Vifte/motor er plassert på loft. Ventilator har avtrekk på kjøkken og bad. Ventilator er plassert på kjøkken.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for fellesinstallasjoner, her under ventilasjonssystem

Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret her under utskiftningsansvaret for kjøkkenventilator jfr. punkt 6-1.

(2) Seksjonseier har ikke rett til å foreta frakopling fra ventilasjonsanlegget eller foreta endringer av dette.

(3) Når seksjonseier må eller vil bytte ut ventilator, jfr. punkt 6-1, må denne byttes ut med en type og modell som er godkjent av sameiet. Opplysninger om godkjente typer og modeller og fås ved henvendelser til styret.

(4) Før ventilator byttes, plikter seksjonseier å varsle styret om den ønskede utskiftning.

(5) Installasjon av ny kjøkkenventilator skal utføres av autorisert firma.

7-3 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser, carport, garasjer, mv)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr. punkt 2-1 (3) og punkt 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig inkludert fasader så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr. lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr. eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.

Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(iii) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt

prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iv) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(iv) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(xi) Seksjonseier må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre sameiet ved vedlikeholdsarbeider som sameiet skal utføre etter punkt 6-3 og 6-4.

Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

Dette gjelder også de- og remontering av tiltak (installasjoner/utstyr) tidligere seksjonseiere har montert.

(xii) Seksjonseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra seksjonen til.

- (2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr. punkt 2-1 (3) og 9.
- (3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 8-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(b) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt

(c) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt

8-5 Terrasser og plattinger på bygningens hageside.

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra vegg.

(c) Rekkverk skal maksimal ha en høyde på 1.20 meter.

Rekkverk skal oppføres i treverk.

Sameiet fastsetter den farge rekkverket skal ha. Valg av farge og fargekode på maling fås ved henvendelse til styret.

(d) Seksjonseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet kan gå inn i leilighet ved hageside. Seksjonseier er kjent med at dersom sameiet skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

Seksjonseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom sameiet må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

8-6 Skillevegger (montert på husvegg)

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av skillevegger på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Skilleveggen skal maksimal ha en høyde på 2 meter.

(b) Skilleveggen skal maksimal ha en lengde (regnet fra husvegg) på 3-tre meter.

(c) Skillevegger skal oppføres i treverk.

Sameiet fastsetter den farge skillevegger skal ha. Valg av farge og fargekode på maling fås ved henvendelse til styret.

(d) Før skillevegg monteres må seksjonseierne inngå en skriftlig avtale hvor fordeling av vedlikeholdsansvaret (og evt. avvik i maksimal høyde) fremkommer.

Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.

(e) For eldre skillevegger mot nabo hvor det er uklart hvilken seksjon (eier) som har stått for oppføringen, utføres vedlikeholdet således at hver seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for "sin side av skilleveggen". Ved senere utskiftning av skilleveggen gjelder punkt d).

8-7 Terrasser og plattinger på bygningens inngangsside

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om terrasser og plattinger på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.

(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde 4 meter ut fra vegg.

Tiltaket kan uansett ikke i noe tilfelle bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, etc.

(c) Rekkverk skal maksimal ha en høyde på 1.20 meter.

Rekkverk skal oppføres i treverk.

Sameiet fastsetter den farge rekkverket skal ha. Valg av farge og fargekode på maling fås ved henvendelse til styret.

(d) Seksjonseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Seksjonseier er kjent med at dersom sameiet skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

Seksjonseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom sameiet må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

8-8 Garasjer og carporter

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om oppsett av garasjer og carporter på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår.

(a) Sameiet er/vil bli eier av tiltaket

Seksjonseiers bruksrett og tilleggsvilkårene for denne fremkommer nedenfor

(b) Søknad fra seksjonseier skal være skriftlig, inneholde opplysninger om

i) tegninger og beskrivelser

ii) forslag til plassering (tomteareal som ønskes benyttes)

(c) Bygget (tiltaket) skal være identisk med eksisterende garasjer/carporter.

Skisse med mål og enkel beskrivelse kan fås ved henvendelse til styret.

(d) Alle kostnader knyttet til oppføringen av tiltaket, herunder også gebyrer til kommunen betales av seksjonseier (søker)

(e) Carport/garasje er/vil bli forsikret gjennom sameiets forsikring. Seksjonseier med bruksrett til carport/garasje blir belastet med sin del av de samme forsikringskostnadene.

(f) vedlikehold av garasje/carport er seksjonseiers ansvar.

Vedlikeholdet omfatter blant annet plikt til å male/beise garasjen/carporten med sedvanemessig mellomrom i den farge som fremkommer av sameiets ordensregler. Fargekode fås ved henvendelse til styret.

Vedlikeholdet omfatter videre plikt til å skifte ut bygningsdeler slik at garasjen/carporten estetisk fremstår i god vedlikeholdt stand

h) Garasjer og carporter utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, jfr. punkt 5-4 og må benyttes i overensstemmelse med regler fastsatt i kapittel 5 og sameiets ordensregler

8-9. Varmepumper

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne montering av varmpumper på de vilkår som følger av punkt 8-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Søknaden skal være skriftlig, jfr. sjekkliste og inneholde opplysninger om

i) utvendig støynivå

ii) leverandør

iii) utvendige mål

iv) forslag til plassering

(b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra ute del av varmpumpen skal være i forhold til kravet på Norsk Standard NS8175 «Lydforhold i bygninger.

Kravet i henhold til klasse C er at lydnivå på ute oppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23-07), under 40 dB om kvelden (19-23) og under 45 dB om dagen (07-19).

(c) Installasjon av varmpumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.

(d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmpumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmpumpen av fastsatt, jfr. punkt e.

(e) Varmepumper skal monteres på samme sted med anvisning til styret.

Nærmere plassering av innfesting av utedel bestemmes av styret etter forslag fra seksjonseier.

Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen

Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige seksjonseiere og/eller skjemmende for bygningen.

(f) Styret anbefaler at varmpumpen bygges inn i et ”varmpumpehus”.

Slike ”varmpumpehus” skal males i bygningens farge.

(g) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt må den ledes bort.

(h) Seksjonseier er ansvarlig for at gjennomføringer gjennom yttervegg gjøres forskrifts og håndverksmessig forsvarlig.

(i) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmpumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmpumpens utedel. Dette gjelder også skader o.l. som måtte oppstå etter at varmpumpen er fjernet

Videre må seksjonseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som sameiet måtte bli påført som følge installasjonen av varmpumpen eller bruken av denne.

(j) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne varmpumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge remontering.

(k) Dersom varmpumpen fjernes må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

(l) Tiltaket eies av seksjonseier.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

9-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Alle kostnader i sameiet fordeles likt mellom seksjonseierne. Alle seksjoner har sameierbrøk 72/4032

Dog fordeles kostnader med forsikring av garasjer og carporter mellom de seksjonseiere som disponerer slike

(3) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Årsmøtet kan vedta at akontobeløpet også kan dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens paragraf 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksretten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 til 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode, etter forslag fra evt. valgkomiteen. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

11.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styrer fører protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

11.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

11.4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven og ellers er lagt til andre organer. Beslutninger

som 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 tilfellet.

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.

11.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11.6 Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av sameiets leder og styremedlem i fellesskap.

12. ÅRSMØTET

12.1 Årsmøtets myndighet.

Mindretallsvern Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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.

12.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere som til sammen har 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst 8 dager og høyst 20 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 forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt

12.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer (2 år) og varamedlemmer (1 år)
- behandle vederlag til styret
- velge komiteer etter behov

Årsberetning/årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

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 seksjonseierne 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.

12.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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 tilstede og uttale seg.

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

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

12.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. To seksjonseiere som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

12.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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.

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 d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens paragraf 20 annet ledd annet punktum f) endring av vedtektene

12.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12.10 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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) 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 seksjonseierne.

12.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike b) innføring av vedtektsbestemmelser som beregner den rettslige disposisjonsretten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt

6

12.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens paragrafer 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65