

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1

Referat fra ekstraordinært sameiermøte

Tid: Mandag 15. oktober 2012

Sted: Nordre Jarlsberg barnehage, Sande i Vestfold

Følgende sameiere var til stede eller representert ved fullmakt:

Navn	Fullmakt fra	Seksjonsnr.
Anders Sletten	Nordre Jarlsberg Brygge AS	1
Ivan Pedersen Engebråten		3
Sydenhelse Bolig AS v/ G. Birkeland		5
Jan Egil Skaar		6
Sverre Kirkevold		10
Svein Lund		13
Ingjerd Moen Meloun og Per Arne Meloun		16
Grete og Lars Johan Venger		17
Harald Geir Aaby		19
Håkon Kristiansen		20
Nina M. og Tor Helge Sæther	Oddrun og Yngve Aasmundrud	21
Heidi Kristiansen		24
Håkon Kristiansen		28
Ulf Løvaas		29
Heidi K. og Tore Kristiansen		32
Erik Wold Hansen		34
Evy Sissel G. og Trond Johbraaten		35
Britt E. Bøhm		39
Linda Nilsen Bakken og Runar Bakken		42

Dette utgjør representasjon fra 19 seksjoner av sameiets totalt 42 seksjoner.

Sak Protokoll

- Godkjenning av innkalling og dagsorden til ekstraordinært sameiermøte**

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Fullmaktene (2 stk.) ble enstemmig godkjent.

Dagsorden ble enstemmig godkjent.
- Valg av møteleder og valg av to personer til å underskrive møteprotokollen sammen med møteleder**

Anders Sletten ble enstemmig valgt til møteleder.

Anders Sletten ble enstemmig valgt til protokollfører.

Sameler Lars Johan Venger og Tor Helge Sæther ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Forslag om reseksjonering**

Anders Sletten redegjorde for den reseksjoneringen som er foreslått gjennomført i forbindelse med at husene D, K1 og H1 (44 boligseksjoner) skal innlemmes i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1.

Sletten redegjorde også for noen øvrige endringer som medtas som en del av reseksjoneringen. Disse endringene gjelder eksisterende seksjoner som har kjøpt

ekstra parkeringsplass (5 stk.) eller kjøpt ekstra bod (3 stk.) samt enkelte rakeringer av parkeringsplass (2 stk.) eller sportsbod (1 stk.).

Sletten redegjorde til slutt for enkelte mindre avvik fra de utsendte tegningene sammenlignet med tegningene slik de forelå pr. møtedato (som er ment å gjelde). Endringene (feilene) på tegningene var:

- Takutsikk over plan 4 (over snr. 82 og i forkant av snr. 85) manglet.
- Takutsikk over plan 5 (over snr. 83 og i forkant av snr. 86) manglet.
- Takutsikk over plan 6 (over og i bakkant av snr. 18) manglet.
- Balkonger for snr. 81 og 85 skal krage litt ut mot bygg E.


Styrets forslag til reseksjonering, hensyntatt ovennevnte korrigeringer av takutstikk og balkonger, ble enstemmig vedtatt.

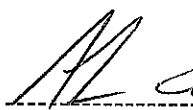
4) Vedtektsendring

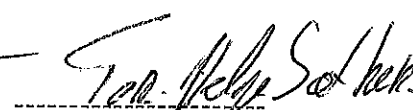
Anders Sletten redegjorde for bakgrunnen for en utvidelse av § 5 i vedtekten, herunder rimeligheten av at de respektive seksjonseierne har et særskilt ansvar for det beskrevne vedlikeholdet mv., på lik linje med begrunnelsen bak denne paragrafens fjerde ledd.

Sletten redegjorde også for årsaken til endringen av § 18 siste ledd.

Styrets forslag til vedtektsendringer, jf. innkallingen, ble enstemmig vedtatt.


Lars Johan Venger


Anders Sletten


Tor Helge Sæther

Vedlegg:

Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte

Oppdaterte reseksjoneringstegninger plan 1 til og med plan 7 (pr. dato for det ekstraordinære sameiermøtet)

Tomtekart som viser situasjonen etter reseksjoneringen i 2012

Beskrivelse av endringer ved reseksjoneringen

Erklæring – parkeringsplasser/boder

Fordellingsliste reseksjonering (eierbrøk)

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge - Utsikten Trinn 1

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Tid: Mandag 15. oktober 2012 klokken 19:00.

Sted: Nordre Jarlsberg Brygge barnehage, ved innkjøringen til Nordre Jarlsberg Brygge.

Saksliste:

- 1. Registrering av fremmøtte personer.**
- 2. Valg av møteleder.**
- 3. Godkjenning av innkallingen og dagsorden.**
- 4. Valg av to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.**
- 5. Forslag om reseksjonering.**

Det er behov for å foreta en reseksjonering av eiendommen (gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1 – 42 i Sande kommune) i forbindelse med den videre utbyggingen på Nordre Jarlsberg Brygge.

Blant annet følgende bilag vedlegges for å beskrive/forklare forslaget til reseksjonering:

- Beskrivelse av endringer ved den foreslåtte reseksjoneringen.
- Fordelingsliste reseksjonering.
- Reseksjoneringstegninger/kart.

Dessuten vedlegges:

- Erklæring parkeringsplasser og boder.

Styret og utbygger vil redegjøre nærmere for den foreslåtte reseksjoneringen og svare på eventuelle spørsmål i det ekstraordinære sameiermøtet. Det kan tas kontakt med sameiets styreleder (Anders Sletten, telefon nr. 915 79 576, e-post: anders.sletten@schage.no) dersom det i forkant av det ekstraordinære sameiermøtet ønskes nærmere informasjon om sakene på sakslisten.

En slik reseksjonering som foreslått her, krever minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

Styret foreslår følgende:

Styret forslår at den foreslåtte reseksjoneringen vedtas.

6. Vedtektsendring.

Nordre Jarlsberg Brygge AS har fremmet forslag om vedtektsendringer, jf. vedlagte utkast til nye vedtekter der endringer fremkommer som «spor endringer».

- § 5 om fellesutgifter foreslås endret ved at det legges til et nytt femte og ett nytt sjette ledd med slik ordlyd:

Eier av seksjon nr. 66 bærer enhver kostnad/utgift vedrørende glasstaket over seksjon nr. 66, herunder kostnader/utgifter til drift/vedlikehold og utskiftning.

Eier av seksjon nr. 86 bærer enhver kostnad/utgift vedrørende glasstaket over seksjon nr. 86, herunder kostnader/utgifter til drift/vedlikehold og utskiftning.

Forslaget fremsettes i lys av den foreslåtte reseksjoneringen. Bakgrunnen for forslaget er at det synes rimelig at eier av de respektive nye seksjoner (seksjon nr. 66 og seksjon nr. 86) har et særskilt ansvar for det beskrevne vedlikehold mv. Bestemmelsen er lik det som i dag gjelder for seksjon nr. 18, jf. fjerde ledd i samme paragraf.

Tidligere § 5 femte (siste) ledd blir nå § 5 sjuende (siste) ledd.

- § 18 siste ledd om bygningsmessige arbeider foreslås endret fra:

Alle bygningsmessige arbeider som ikke krever samtykke/godkjennelse fra sameiermøtet eller styret, men som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes.

til:

Alle bygningsmessige arbeider som ikke krever samtykke/godkjennelse fra sameiermøtet, men som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Bakgrunnen for forslaget er at eksisterende ordlyd fremstår som uklar og uheldig. Forslaget er ment som en «oppdydding».

- - - - -

Vedtektsendringer krever minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, jf. vedtektenes § 19.

Styret foreslår følgende:

Styret forslår at forslagene til vedtektsendringer vedtas.

* * * * *

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Fullmaktsskjema følger vedlagt.

Hver seksjon gir én stemme.

Med vennlig hilsen

For styret i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1

Anders Sletten
Styrets leder (sign.)

Vedlegg.

Vedlegg til punkt 4 i skjema for begjæring om reseksjonering

Reseksjonering av eiendommen gnr. 126, bnr. 62, snr. 001 - 042. Beskrivelse av hva endringene består i og på hvilken måte fellesarealene endres.

1. Generell og overordnet beskrivelse av reseksjoneringen

Det vesentlige for så vidt gjelder reseksjoneringen er at del av tilleggsdel grunn til snr. 1 (T 001) endres til:

- 3 nye bygninger.
- Noe blir fellesarealer.

Ovenstående innebærer at det blir en ikke ubetydelig reduksjon i tilleggsdel grunn for snr. 1.

2. Nærmere beskrivelse av reseksjoneringen

- Deler av tilleggsdel til snr. 1 (T 001) oppdeles 44 ny boligseksjoner (snr. 43 – 86) med tilhørende tilleggsdeler (parkeringsplasser og sportsboder) og fellesareal, jf. den forenklede situasjonsplan samt reseksjoneringstegninger (begge deler vedlagt reseksjoneringsbegjæringen).
- Øvrige endringer som medtas som del av reseksjoneringen:

Ekstra parkeringsplass (tilleggsdel) for enkelte seksjoner

Tilleggsdel (parkeringsplass) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 003 (T 003) i plan 2.

Tilleggsdel (parkeringsplass) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 014 (T 014) i plan 2.

Tilleggsdel (parkeringsplass) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 024 (T 024) i plan 1.

Tilleggsdel (parkeringsplass) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 025 (T 025) i plan 1.

Tilleggsdel (parkeringsplass) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 029 (T 029) i plan 1.

Ekstra sportsbod (tilleggsdel) for enkelte seksjoner

Tilleggsdel (sportsbod) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 002 (T 002) i plan 2.

Tilleggsdel (sportsbod) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 013 (T 013) i plan 1.

Tilleggsdel (sportsbod) til snr. 1 (T 001) overføres til snr. 029 (T 029) i plan 1.

Rokering av parkeringsplasser

2 tilleggsdeler til snr. 001 (T 001) byttes med 2 tilleggsdeler til snr. 038 (T 038) i plan 1.

1 tilleggsdel til snr. 001 (T 001) byttes med en tilleggsdel til snr. 017 (T 017) i plan 2.

Rokering av sportsbod

1 tilleggsdel til snr. 001 (T 001) byttes med en tilleggsdel til snr. 029 (T 029) i plan 1.

Annet

Ved seksjoneringen av eiendommen gnr. 126, bnr. 62 (i år 2010) ble det inntegnet feil antall sportsboder i plan 1, nærmere bestemt i bakkant av parkeringen (i bodrekken fra og med T 019 til og med 2 x T 029). Dette er nå rettet opp ved at snr. 001 har fått økt sitt antall sportsboder med 3, slik at nevnte bodrekke nå har 21 boder i stedet for de 18 bodene som her var tegnet inn ved seksjoneringen i år 2010.

Ved seksjoneringen av eiendommen gnr. 126, bnr. 62 (i år 2010) ble det også inntegnet feil antall sportsboder i plan 2, nærmere bestemt i forkant av parkeringen (i bodrekken fra og med T 018 til og med T 059). Dette er nå rettet opp ved at snr. 001 har fått redusert sitt antall sportsboder med 1, slik at nevnte bodrekke nå har 11 boder i stedet for de 12 bodene som her var tegnet inn ved seksjoneringen i år 2010.

Bodene i de aktuelle områdene er således endret (plassering og størrelse) om man sammenligner med seksjoneringstegningene fra år 2010, men bodstørrelsene og plasseringene nå er i henhold til det som er avtalt i kjøpekontrakter.

For øvrig bemerkes at i ett av de aktuelle områdene er det gjort en rokering mellom snr. 001 og snr. 029, jf. ovenfor.

* * * * *

Opplysninger om rekvirent (innsender):
Navn: Nordre Jarlsberg Brygge AS
Adresse: Postboks 6204 Etterstad
Postnummer: 0602 **Poststed:** Oslo
Organisasjonsnummer: 885 286 992

ERKLÆRING

Tinglyses på eiendommen gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1 i Sande kommune

Individuelle bestemmelser:

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 60 skal ha rett til eksklusivt å bruke 2 parkeringsplasser og 1 bod på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 61 skal ha rett til eksklusivt å bruke 1 parkeringsplass og 1 bod på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 62 skal ha rett til eksklusivt å bruke 3 parkeringsplasser og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 63 skal ha rett til eksklusivt å bruke 1 parkeringsplass og 1 bod på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 64 skal ha rett til eksklusivt å bruke 2 parkeringsplasser og 1 bod på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 65 skal ha rett til eksklusivt å bruke 1 parkeringsplass og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 66 skal ha rett til eksklusivt å bruke 2 parkeringsplasser og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 67 skal ha rett til eksklusivt å bruke 2 parkeringsplasser og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 68 skal ha rett til eksklusivt å bruke 1 parkeringsplass og 1 bod på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 69 skal ha rett til eksklusivt å bruke 3 parkeringsplasser og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 70 skal ha rett til eksklusivt å bruke 3 parkeringsplasser og 2 boder på gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1, etter nærmere anvisning av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Fellesbestemmelser:

Bruksrettene gjelder parkeringsplasser og boder på tilleggsdel innomhus.

Bruksrettene varer til rettighetshaver overtar sin(e) permanente parkeringsplass(er) og bod(er) i et senere byggetrinn på Nordre Jarlsberg Brygge i Sande kommune. Før overtagelse av slik(e) permanent(e) parkeringsplass(er) og bod(er) finner sted, skal den/de permanente parkeringsplassen(e) og boden(e), ved resekjonering, være gjort til tilleggsdel(er) i den seksjon som den/de respektive, permanente parkeringsplassen(e) og boden(e) skal tilhøre. Kostnadene vedrørende resekjoneringen dekkes av eier av gnr. 126 bnr. 62 seksjonsnr. 1.

Reseksjonering og overtakelse av permanent(e) parkeringsplass(er) og bod(er) skal finne sted innen rimelig tid etter at det nevnte, senere byggetrinn er ferdigstilt. Dersom reseksjonering og overtakelse av permanent(e) parkeringsplass(er) og bod(er) ikke har funnet sted innen 30. september 2022, uansett grunn, skal rettighetshaverne da omgående overta de midlertidige parkeringsplassene og bodene som permanente parkeringsplasser/boder ved at disse, ved reseksjonering, gjøres til tilleggsdel(er) for de respektive seksjoner som forannevnte rettighetshavere eier.

* * * * *

Oslo, ?? oktober 2012
For Nordre Jarlsberg Brygge AS:

Håkon Gerhard Kristiansen
Styremedlem

Steinar Åsrud
Styremedlem

3. BEGJÆRING																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner (jf. lov av 23. mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	473	BG	19	B	94	BG	37	B	93	B	55	B	151	B	73	B
2	B	83	B	20	B	72	BG	38	B	107	B	56	B	140	B	74	B
3	B	90	B	21	B	117	BG	39	B	86	B	57	B	76	BG	75	B
4	B	75	B	22	B	111	B	40	B	93	B	58	B	104	B	76	B
5	B	81	B	23	B	109	B	41	B	116	B	59	B	149	BG	77	B
6	B	98	B	24	B	141	B	42	B	93	B	60	B	150		78	B
7	B	65	B	25	B	117	B	43	B	88	BG	61	B	138	G	79	B
8	B	69	B	26	B	108	B	44	B	84	BG	62	B	171	BG	80	B
9	B	83	B	27	B	141	B	45	B	92	BG	63	B	149		81	B
10	B	129	B	28	B	111	B	46	B	101	BG	64	B	144		82	B
11	B	97	B	29	B	117	B	47	B	112	B	65	B	162		83	B
12	B	78	B	30	B	102	B	48	B	73	B	66	B	264		84	B
13	B	81	B	31	B	160	B	49	B	95	B	67	B	146		85	B
14	B	89	B	32	B	92	BG	50	B	108	B	68	B	140		86	B
15	B	98	B	33	B	92	BG	51	B	106	B	69	B	230			
16	B	79	B	34	B	87	BG	52	B	73	B	70	B	232			
17	B	78	B	35	B	107	B	53	B	104	B	71	B	63	B		
18	B	128	B	36	B	78	B	54	B	111	B	72	B	67	B		
Sum tellere:												9 561		= nevner:		9 561	

VEDTEKTER

for

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1

(Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 15. oktober 2012)

§ 1

NAVN, EIENDOMMEN, M.V.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten Trinn 1.

Bebyggelsen og tomten gnr. 126 bnr. 62 i Sande kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, M.V.

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra sameiedelen. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

VEDLIKEHOLD, VELFORENING, M.V.

Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet, elektriske ledninger og elektrisk opplegg i bruksenheten.

Vedlikehold av eiendommens fellesareal, ute og inne, med bygninger, fellesrom, fellesarealer, inngangsdører, anlegg og utstyr, besørges og bekostes av sameiet, jf. dog § 5 nest siste og siste ledd.

Dersom det etableres flere eierseksjonssameier på Nordre Jarlsberg Brygge, jf. reguleringsplan vedtatt av Sande kommunestyre 5. april 2006, vil det bli etablert en velforening. I slik velforeningen har sameierne rett og plikt til å være medlem. Velforeningen har til oppgave å ivareta sameienes felles interesser, herunder driften av fellesarealene slik sameiene måtte bli enige om. Velforeningen har ingen annen myndighet enn den som tillegges den av sameiene. Sameierne er som medlemmer pliktige til å betale medlemskapskontingent fastsatt av velforeningen.

§ 4 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per termin.

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av disse vedtekter eller annet vedtas på den måte lov og vedtekter foreskriver.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Eier av seksjon nr. 18 bærer enhver kostnad/utgift vedrørende glasstaket over seksjon nr. 18, herunder kostnader/utgifter til drift/vedlikehold og utskiftning.

Eier av seksjon nr. 66 bærer enhver kostnad/utgift vedrørende glasstaket over seksjon nr. 66, herunder kostnader/utgifter til drift/vedlikehold og utskiftning.

Eier av seksjon nr. 86 bærer enhver kostnad/utgift vedrørende glasstaket over seksjon nr. 86, herunder kostnader/utgifter til drift/vedlikehold og utskiftning.

Eier av seksjon 1 bærer alle direkte henførbare kostnader knyttet til seksjon nr. 1. I tillegg dekker eier av seksjon nr. 1 en forholdsmessig andel av felleskostnader knyttet til felles kommunikasjonsareal (veier, m.v.), der den forholdsmessige andel skal fastsettes skjønnsmessig basert på faktisk bruk. For øvrig dekker eier av seksjon 1 ingen andre felleskostnader. Styret kan ta avgjørelse på vegne av sameiet for å fastsette den aktuelle andel av felleskostnader som eier av seksjon nr. 1 skal dekke når det gjelder felles kommunikasjonsareal.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 8 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Det ordinære sameiermøtet skal,

- konstituere seg,
- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 9 MØTELEDELSE, INNKALLING, M.V.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

STEMMEVEKT, FLERTALLSKRAV M.V.

Hver seksjon gir én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenhet,
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- g) 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.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 1 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan, uten hensyn til hva som ellers måtte følge av nærværende vedtekter, fattes av seksjon 1's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 1 alene.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og inntil fire andre medlemmer samt inntil tre varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Næringsseksjonen(e) har samlet rett til å være representert i styret med minst ett medlem.

§ 12 STYRETS KOMPETANSE, M.V.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med § 31 i lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med vanlig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 15 FORRETNINGSFØRER, M.V.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 16 PÅLEGG OM SALG

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret. Det samme gjelder andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, jf. § 10 tredje ledd, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne.

Tiltak av vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret alltid forelegge for sameiermøtet til avgjørelse, jf. dog § 10 nest siste ledd.

Alle bygningsmessige arbeider som ikke krever samtykke/godkjennelse fra sameiermøtet, men som skal meldes til bygningsmyndighetene, må uansett godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare vedtas på sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, herunder stiller krav om tilslutning fra de sameiere det gjelder. § 30 tredje ledd i lov om eierseksjoner gjelder også her.

§ 20 HABILITETSREGLER

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller en nærstående eller om sitt eget eller en nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27 i lov om eierseksjoner.

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

* * * * *