

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

## STORHAMAR TERRASSE

Vedtatt på årsmøte

28.03.2019

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

### §1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Storhamar Terrasse (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Hamar kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 1, bnr. 7342 i Hamar kommune med bebyggelse, fordelt på to garasjeseksjoner i underetasjen for hhv bolig og næring, én næringsseksjon beliggende i underetasjen/1. etasje samt 24 boligseksjoner beliggende i 2., 3. og 4. etasje.

Sameiebrøken er fordelt således:

Garasjeseksjon bolig (snr. 1): 695/4504

Garasjeseksjon næring (snr.2): 88/4504

Næringsseksjon (snr. 3): 2100/4504

Boligseksjoner samlet (snr. 4-27): 1621/4504

Totalt: 4504/4504

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Næringsseksjonen, garasjeseksjonene og delen med boligseksjoner skal i størst mulig grad disponeres atskilt, både praktisk, økonomisk og driftsmessig.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er forsvarlig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

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 seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets vedtekter.

Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret v/forretningsfører.

Sameiet skal med mindre annet blir bestemt av den enkelte seksjonseier forsikres samlet.

Forsikringsselskapet skal fordele premien på boligdel og næringsdel, og dette skal spesifiseres i avregningen.

Boligseksjonene skal ha regler for bruk av terrasser/balkonger/platting. Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden. Markiser/persienner skal være ensartet.

For alle seksjoner gjelder at enhver forsimpning/forsøpling av fasader ikke er tillatt. Næringsseksjonen (snr. 3) har adgang til å skifte/profilere virksomheten som drives fra disse arealene innenfor rammen av offentlige krav. Enhver annen endring skal på forhånd forelegges sameiestyret for godkjenning.

Alle seksjonseiere har rett til endret bruk av seksjonen, dog med den klare begrensning at boligseksjonen fortsatt benyttes til boligformål, og næringsseksjonen ikke kan endre bruken utover normal næringsvirksomhet, med dette menes i henhold til den enhver tid gjeldende reguleringsplan.

### **§ 3 BRUKSRETTER OVER ANDRE SEKSJONER**

Eier av eiendommen gnr. 1, bnr. 7342, snr. 3 i Hamar kommune gir herved eier av gnr. 1, bnr. 2825 i Hamar kommune, samt brukere og besøkende til denne, adkomstrett over sitt uteareal (på gnr. 1, bnr. 7342, snr.3). Adkomstretten gjelder areal markert med grønt på vedlagte situasjonskart.

Eier av snr. 3 har videre eksklusiv rett til å benytte 3 stk biloppstillingsplasser ved innkjøringen til eiendommen gnr. 1, bnr. 7342, markert med rødt på vedlagte situasjonskart.

Eier av snr. 3 gir nødvendig adkomstrett til den det måtte gjelde for nødvendig drift og vedlikehold av sprinkelanlegg i teknisk rom, beliggende i underetasjen i snr. 3. Adkomstretten gjelder inngangsdør på nordvestre endevegg via trappeløp ned til teknisk rom i underetasjen.

Ovennevnte blir å tinglyse som erklæring på gnr. 1, bnr. 7342 i Hamar kommune.

Snr. 4-27 har ikke adgang til å benytte utomhus parkeringsareal som ligger til snr. 3.

#### **§ 4 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Dette vil gjelde utgifter som gjelder eiendommen som sådan og driften. Som eksempler på det første kan nevnes eiendomsforsikring, ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesareal, lys og oppvarming av fellesareal, hagestell. Eksempler på utgifter som gjelder driften, er styrehonorar, honorar til forretningsfører, lønn til vaktmester og andre ansatte, utgifter til regnskap og revisjon.

Fellesutgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

#### **§ 5 VEDLIKEHOLD OG ØVRIGE PLIKTER I DEN SAMMENHENG**

Felles vedlikeholdskostnader, jf § 4 ovenfor, ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon, eller etter forbruk fra den enkelte seksjon.

Alle vedlikeholdskostnader som kan henføres direkte til boligseksjoner og til fellesarealene og bygningsdel for boligseksjoner henføres til disse alene. Alle vedlikeholdskostnader som kan henføres til næringsseksjonen og/eller garasjeseksjonen, samt til areal og bygningsdel som kan henføres til næringsseksjonen/garasjeseksjonen bæres av denne/disse alene.

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 til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av fasadeliv i 1. etasje er næringsseksjonen ansvar. Ytre fasadeliv i 2.-4. etasje er boligseksjonenes ansvar.

Indre og ytre vedlikehold/utskiftning/oppgradering av terrasser, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder heis, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene som er eksklusive boligseksjon, er boligseksjonenes ansvar. Boligseksjonene har likedan ansvar for alle følgeskader som måtte følge av drift eller manglende vedlikehold.

## **§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

## **§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Overdragelse av seksjon skal meldes fra til styret v/forretningsfører for registrering. Plikten påhviler både selger og kjøper.

## **§ 8 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer med personlige varamenn. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges blant sameiere av boligseksjonene og velges særskilt for ett år. Øvrige styremedlemmer velges første gang for hhv ett og to år. Ved neste og senere valg velges styremedlemmene for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer, og minimum ett – 1 – styremedlem må representere boligseksjonene.

## **§ 9 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **§ 10 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det 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 alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal

underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, enten direkte på protokollen eller ved elektronisk signatur.

## **§ 11 OM ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 15. Juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst én sameier av næringsseksjonene eller minst 3 sameiere av boligseksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjonseier stemmer for sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter sameiebrøker for de sameiere som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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

## **§ 12 INNKALLING TIL ÅRSMØTET**

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

### **§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Utpeking/valg av styremedlemmer
- Andre saker som er meldt i innkallingen

### **§ 14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

For beslutninger som utelukkende angår boligseksjoner og ikke berører næringsseksjonen og/eller garasje-seksjonen, avgjøres beslutningen alene av boligseksjonene. Denne bestemmelsen går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

For beslutninger som utelukkende angår næringsseksjonen og/eller garasje-seksjonen og ikke berører boligseksjonene, avgjøres beslutningen alene av næringsseksjonen og/eller garasje-seksjonen. Denne bestemmelsen går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

Spørsmål som berører både boligseksjonene, næringsseksjonene og garasje-seksjonen, herunder endring av vedtekter, samt vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, krever tilslutning fra næringsseksjonen og/eller garasje-seksjonen og to tredjedeler av boligsameierne.

Boligseksjonene, garasje-seksjonen og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts/de andre parters interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe eller kostnad.

## **§ 15 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert og velges av styret og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 16 FORRETNINGSFØRER**

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 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.

## **§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

**§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.