

## VEDTEKTER FOR KANALVEIEN EIERSEKSJONSSAMEIE

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Kanalveien Eierseksjonssameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet omfatter fire næringsseksjoner (kontor, forretning og to parkeringsseksjoner) i kombinasjon med 129 boligseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Gnr. 81 bnr. 2479 i Skedsmo med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiets seksjoneringsbegjæring er tinglyst den 13.01.2011. Adressen iht. adressevedtak fra Skedsmo kommune er Kanalveien 9, 15, 19 og Dampsagveien 25.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten med eventuell tilleggsdel 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. Årsmøtet kan fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Videre kan Styret, innenfor rammene av eierseksjonslovens regler og disse vedtekter, fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og endring av fellesrom, for felles inne- og utearealer, samt for bruksenhetenes eventuelle utvendige tilleggsdel. Ref. § 19.

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 meldes til styret før igangsettelse. Innvendige endringer av nåværende næringsseksjoner, herunder fysisk ombygging og / eller endret bruk av seksjonsarealet er unntatt fra behandling i årsmøtet. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Samtlige seksjonseiere med vedtektsfestet bruksrett til tilstøtende utvendige terrasser på plan 2 skal avgjøre fri adkomst for periodisk stell av felles hekkbeplantning mellom terrassene.

### § 3

#### Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk. Enkelte felleskostnader skal imidlertid fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.8. nedenfor. **NB! Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.**

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

**3.1. Eier av næringsseksjon 31 (kontor) skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:**

- Alt vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare betjener seksjonen
- Alt vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer tilknyttet seksjonen, herunder tilknyttet terrasseareal og inngangspartier med tilhørende dører.
- All vaktmestertjeneste i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- All vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- All håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- All elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Alle kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilknyttet næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsseksjonen.
- Andel kommunale avgifter etter ordinær sameiebrøk.
- Byggforsikring etter ordinær sameiebrøk.

**3.2. Eier av næringsseksjon 131 (forretning) skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:**

- Alt vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Alt vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder lasteramper med bukseringsareal, inngangspartier med tilhørende dører.
- Alle vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Alle Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- All håndtering av avfall tilhørende næringsdelen.
- Alle kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- All elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Utgifter til drift og vedlikehold av frittstående tørrkjøler
- Alle utgifter tilknyttet drift og vedlikehold av rullebånd
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer, med 25 % av sameiets totale utgifter.
- Andel kommunale avgifter etter ordinær sameiebrøk.
- Byggforsikring etter ordinær sameiebrøk.

**3.3. Eier av næringsseksjon 132 (parkering) skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:**

- Alt vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare betjener seksjonene.
- Alt vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer tilknyttet næringsseksjonene
- All vaktmestertjeneste i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Alle vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- All håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Alle kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- All elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Andel generelt felles vedlikehold av bygningstekniske installasjoner i fellesareal med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel kommunale avgifter med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel byggforsikring med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel vedlikehold av utvendige utomhusarealer med 5 % av sameiets totale kostnader.

**3.4 Eier av næringsseksjon 133 (parkering) skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:**

- Alt vedlikehold og drift av alle tekniske anlegg som bare betjener seksjonene.
- Alt vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer tilknyttet næringsseksjonene
- All vaktmestertjeneste i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Alle vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- All håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Alle kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- All elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Andel generelt felles vedlikehold av bygningstekniske installasjoner i fellesareal med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel kommunale avgifter med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel byggforsikring med 5 % av sameiets totale kostnader.
- Andel vedlikehold av utvendige utomhusarealer med 5 % av sameiets totale kostnader.

**3.5 Eierne av boligseksjonene skal belastes særskilt for følgende kostnadselementer:**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av fellesarealer i boligdelen
- Gårdsrom i plan 2.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Varmtvann betales etter måling.
- Fjernvarme fordeles etter sameiebrøk
- Kommunale utgifter
- Forsikring av sameiets eiendom.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av kostnadspostene nevnt under pkt. 3.7.

Med bakgrunn i ombygging av seksjon 4, hvor BRA er økt etter at tilleggsareal har blitt bygget om til hagestue, skal seksjonen betale felleskostnader for 90 kvm, selv om eierbrøken er på 68/15056. Hagestuen tilfredsstiller ikke bygningsmessige krav gitt i TEK 10 til isolasjon mm. Sameiet har ikke ansvar for å få hagestuen i samsvar med TEK 10. Jfr. § 4 påhviler vedlikehold av hagestuen på 22 kvm fullt ut og for egen regning seksjonseieren av seksjon 4.

**3.6 Følgende kostnad fordeles etter sameierbrøk mellom alle sameierne, se dog særlig fordelingsnøkkel for snr. 31, 131, 132 og 133.:**

- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., og 3.5., herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr, samt inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Nevnte vedlikehold skal fordeles i henhold til sameierbrøk.

### **3.7. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne:**

- Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og andre administrasjonskostnader (alle seksjonseierne).
- Honorar til tillitsvalgte (alle seksjonseierne)
- TV-anlegg /Bredbånd (kun seksjonseierne i bolig)

Seksjoner som eventuelt slås sammen, skal betale felleskostnader tilhørende denne paragraf iht. opprinnelig antall seksjoner.

### **3.8. Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkering:**

Utgifter til drift og vedlikehold av felles parkeringsplasser i kjelleretasjen skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid benytter parkeringsplasser i kjelleretasjen med lik del på hver. Kostnader for vedlikehold av fellesareal tilknyttet veibane og atkomstnedkjøring, herunder også port, belysning, renhold og skadedyrsbekjempelse, fordeles etter areal med 50 % på boligseksjonene og 50 % på næringsseksjonene. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

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

Kontor og forretningsseksjonene er tilkoplede egne vannmålere.

## **§ 4**

### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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 eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

## § 5

### Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## § 6

### Styret

Sameiet skal ha et styre som minimum skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og et varamedlem for ett år.

## § 7

### Styrets kompetanse

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 8

### Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 31. mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 9**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 10**

### **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og 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 seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

## **§ 11**

### **Om årsmøtet**

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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 én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## § 12

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 13

### **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

## § 14

### **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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## § 15

### **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet. Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## **§ 16** **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Eventuelt ønske om endring av uteareal, både felles og bruksenhetenes tilleggsdel, skal søkes om og eventuelt skriftlig godkjennes av Styret før igangsettelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

Seksjonseiere som ønsker å få montert varmpumpe, skal søke Styret skriftlig om dette før arbeid igangsettes. Kanalveien Eierseksjonssameie tillater i utgangspunktet ikke montering av varmpumpe, grunnet potensiell støy, vibrasjon, endret visuelt uttrykk og vannavledning. Årsmøtet har dog gitt Styret myndighet til å vurdere hver enkelt sak, og eventuelt godkjenne dette. Konkrete retningslinjer/regler er utarbeidet for de som eventuelt får godkjent montering av varmpumpe, og disse skal overholdes.

## **§ 17** **Endringer av vedtektene**

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, §4, § 5, § 13, 1. setning, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

## **§ 18** **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

## **§ 19** **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, bruksenhetens utvendige tilleggsdel og garasje plasser.**

Styret kan, innenfor rammene av eierseksjonslovens regler og disse vedtekter, fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og endring av felles inne- og utearealer samt for bruksenhetenes eventuelle utvendige tilleggsdel.

Av hensyn til ønsket om ensartet og velholdt fasade og utearealer (fellesareal og tilleggsdeler), kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens og utearealenes utseende/utforming. Endringer av utearealene og/eller fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Sameiet disponerer i alt 98 p-plasser i henhold til offentlig parkeringsnorm gitt på seksjoneringstidspunktet. Eksklusiv bruksrett til disse garasje plasser er tillagt følgende seksjoner iht. fordelingsliste og opprinnelige kjøpekontrakter (eget vedlegg).

Retten til bruk av ovennevnte tinglyste p-plasser (eget vedlegg) og eventuell senere transport av bruksrett for plassene som vist ovenfor skal kun skje internt i sameiet mellom seksjonseierne, dog slik at bruksretten til de parkeringsplasser som er tillagt seksjon 25 kan overdras fritt innen sameiet. Utleie av bruksrett til garasje plassene tilknyttet boligseksjonene skal kun leies ut til øvrige seksjonseiere eller deres leietagere. Garasje plassene tilknyttet boligseksjonene skal kunne leies ut til øvrige seksjonseierne på markedsmessige vilkår, men kan bare etableres innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Garasje plass kan alltid overføres som bruksrett sammen med boligseksjon ved salg eller annen hjemmelsoverføring av seksjonen til ny eier.

Bruksretten disponeres av seksjonseieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Bruksretten kan overdras sammen med boligseksjon i forbindelse med salg og tilhørende hjemmelsovergang. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasje plass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

Anlegging av ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler til en parkeringsplass seksjonen disponerer skal søkes om og godkjennes av Styret. Styret kan fastsette retningslinjer og betingelser for etableringen av ladepunktet. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at Styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass, forutsatt at vedkommende med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Snr. 31,2,4,5,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19, 20, 21, 25, 26, 27, 28 og 29 er tildelt midlertidig eksklusiv bruksrett til det direkte tilstøtende terrasseareal i plan 2. Bruksretten kan alltid overdras sammen med tilhørende seksjon i forbindelse med salg og tilhørende hjemmelsovergang av seksjonen. Nærværende bestemmelse om bruksrett til terrassearealet kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Næringsseksjonene har rett til permanent plassering av tørrkjøler i sameiets fellesareal.

## **§ 20**

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, med revidert utgave av 16. juni 2017.

I medhold av ESL reviderte utgave av 16. juni 2017 § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøtet.

*Sist endret på årsmøte 19.april 2023*

