VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

Endret på sameiermøte 16.04.2014, 27.04.2015 og 15.03.2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [1](#page1) | [NAVN OG OMFANG .................................................................................................................](#page1) | [1](#page1) |
| [2](#page2) | [FORMÅL .....................................................................................................................................](#page2) | [2](#page2) |
| [3](#page2) | [RETTSLIG RÅDERETT .............................................................................................................](#page2) | [2](#page2) |
| [4](#page2) | [SAMEIERMØTENE ....................................................................................................................](#page2) | [2](#page2) |
| [5](#page3) | [EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE ...................................................................................](#page3) | [3](#page3) |
| [6](#page3) | [SAMEIERMØTETS VEDTAK ...................................................................................................](#page3) | [3](#page3) |
| [7](#page4) | [STYRET .......................................................................................................................................](#page4) | [4](#page4) |
| [8](#page4) | [BRUKEN AV EIENDOMMEN ..................................................................................................](#page4) | [4](#page4) |
|  | [8.1](#page4) | [Generelt .................................................................................................................................](#page4) | [4](#page4) |
|  | [8.2](#page4) | [Særregler om fellesarealet .....................................................................................................](#page4) | [4](#page4) |
|  | [8.2.1](#page5) | [Boligseksjonenes særrett ................................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
|  | [8.2.2](#page5) | [Næringsseksjonenes særrett ...........................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
|  | [8.3](#page5) | [Bygningsmessige arbeider .....................................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
|  | [8.4](#page5) | [Reklame og profilering ..........................................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
|  | [8.5](#page5) | [Avfallsbrønner .......................................................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
| [9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt ..........................................................................................](#page5) | [5](#page5) |
| [10](#page6) | [SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT .......................................................................................](#page6) | [6](#page6) |
| [11](#page7) | [FELLESKOSTNADER ...............................................................................................................](#page7) | [7](#page7) |
| [12](#page7) | [BETALING AV FELLESUTGIFTER .........................................................................................](#page7) | [7](#page7) |
| [13](#page7) | [ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET ......................................................................................](#page7) | [7](#page7) |
| [14](#page8) | [OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET .....................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [15](#page8) | [FORSIKRING ..............................................................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [16](#page8) | [REGISTRERING AV SAMEIERE .............................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [17](#page8) | [MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE .............................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [18](#page8) | [INHABILITET .............................................................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [19](#page8) | [ENDRINGER I VEDTEKTENE .................................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| [20](#page8) | [Parkeringsplasser og boder ...........................................................................................................](#page8) | [8](#page8) |
| **1** | **NAVN OG OMFANG** |  |

Eierseksjonssameiet Saga Senter (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 123 seksjoner på eiendommen gnr 135 bnr 885 i Ullensaker, hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter butikk-/kontorlokaler.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Hver bolig har rett til 1 eksklusiv garasjeplass i garasjeanlegg pr 60 m2 bruksareal bolig. Boligene har videre rett til 2 motor-/ sykkelplasser pr 60m2 bruksareal bolig.

Hver næringsseksjon har rett til 1 eksklusiv parkeringsplass pr 60 m2 BRA kontor og 100 m2 lager/verksted og 1 eksklusiv parkeringsplass pr 40 m2 BRA forretning. Næringsseksjonene har rett til 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m2 BRA næringsareal.

1

**2** **FORMÅL**

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

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene kan brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De fem næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv. i samsvar med det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

**3** **RETTSLIG RÅDERETT**

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har de enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører.

**4** **SAMEIERMØTENE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtene, med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Sameiere har rett til å ta med rådgiver.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Valg av styre

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

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

2

**5** **EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmende krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**6** **SAMEIERMØTETS VEDTAK**

På sameiermøtet har samtlige sameiere stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

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 i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring av vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
7. 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2. 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
3. innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 11.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold.

Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene, herunder åpningstider innenfor lovens rammer.

3

**7** **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fem medlemmer. Det kan velges 2-4 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Minst ett styremedlem bør velges fra næringsseksjonene. I alle fall skal næringsseksjonene eller boligseksjonene hver for seg være representert i styret med en observatør med tale- og forslagsrett.

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 lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens 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.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**8** **BRUKEN AV EIENDOMMEN**

**8.1** **Generelt**

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

**8.2** **Særregler om fellesarealet**

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset atkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter det nedenstående, og vedlegg til disse vedtekter.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig- og næringsseksjonene. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene med etasje, arealnummer og betegnelse for bruk (vedlegg 1). Beskrivelsen er ikke uttømmende og kan senere endres med samtykke fra den det gjelder.

I den grad det ikke er uttrykkelig beskrevet nedenfor eller i vedlegg 1 har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener næringsseksjonene.

4

Selv om det er tildelt eksklusiv bruksrett har bolig og næring adkomstrett til felles tekniske installasjoner for å kunne foreta nødvendig ettersyn og vedlikehold.

**8.2.1** **Boligseksjonenes særrett**

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

**8.2.2 Næringsseksjonenes særrett**

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene

**8.3** **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**8.4** **Reklame og profilering**

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade [ område ] innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtakelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for bygges fasade.

Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

**8.5** **Avfallsbrønner**

Avfallsbrønner skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat.

**9** **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jf § 19.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

**10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak er undergitt sameiets felles ansvar.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 11.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. For øvrig vises det til reglene om fordeling av fellesutgifter.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i samsvar med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser og som fremlegges på sameiermøtet for godkjennelse.

6

**11** **FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, se § 8. jf vedlegg 1, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Der hvor to eller flere seksjoner deler bruksrett skal kostnad fordeles etter innbyrdes sameierbrøk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende port, kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg (branngardiner) tilknyttet parkeringsarealet i P-kjeller jf vedlegg 1 , fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jf § 19, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, administrasjonskostnader og forretningsførerhonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

Sameiet har rett til å kreve panterett i bruksenheten (seksjonen) for felleskostnader som ikke omfattes av den panteretten som følger av loven (legalpanteretten).

Vedlikehold av eventuelle tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader) samt bygningstekniske konstruksjoner.

Hvis styret bestemmer det, eventuelt etter offentlig pålegg, at det skal gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold eller slike tiltak alene bæres av de nevnte grupper av seksjonseiere. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon etc.

**12** **BETALING AV FELLESUTGIFTER**

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelsene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlete akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tast hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fellesutgifter ved forfall er mislighold.

**13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET**

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

7

**14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET**

Den enkelte sameier kan foreta ombygging av egen bruksenhet med mindre det svekker bygningen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

**15 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Sameierne må selv tegne forsikring for ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygges fellesforsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte seksjonseier.

**16 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Overgang av eiendomsrett og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering.

**17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen 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.

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

**18 INHABILITET**

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

**19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 1 og § 20 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

**20 Parkeringsplasser og boder**

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller plan - 1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jf § 1. og eierseksjonsloven § 19-5. ledd. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan (vedlegg 2,).

8

Bruksrett til p-plass skal følge boligseksjonen ved salg. Bruksrett til p-plass kan ikke selges internt i sameiet eller ut av sameiet. De boligseksjoner som disponerer bruksrett til mer enn 1 p-plass, kan kun selge eller overføre denne til andre boligseksjonseiere forutsatt at det ikke er bod i bakkant av p-plassen.

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Leilighet nr.** | **Seksjon nr.** | **P-plass nr.** | **Bod nr.** |
| F-201 | S41/T41 | 001 | 001 |
| F-202 | S39/T39 | 002 | 002 |
| F-203 | S40/T40 | 003 | 003 |
| F-301 | S44 | 004 | 004 |
| F-302 | S42 | 005 | 005 |
| F-303 | S43 | 006 | 006 |
| F-401 | S47 | 007 | 007 |
| F-402 | S45 | 008 | 008 |
| E-202 | S48/T48 | 009 | 009 |
| E-203 | S49/T49 | 010 | 010 |
| E-302 | S51 | 036 | 036 |
| E-303 | S52 | 012 | 012 |
| E-401 | S56 | 013 | 013 |
| E-402 | S54 | 014 | 014 |
| E-403 | S55 | 015 | 015 |
| D-202 | S57/T57 |  | 016 |
| D-203 | S58/T58 | 094,095,096 | 094 |
| D-302 | S60 | 017 | 017 |
| D-303 | S61 | 018 | 018 |
| D-402 | S63 | 019 | 019 |
| D-403 | S64 | 020 | 020 |
| L-201 | S07/T07 | 021 | 021 |
| L-202 | S08/T08 | 022 | 022 |
| L-203 | S09T09 | 023 | 023 |
| L-204 | S10/T10 | 024 | 024 |
| L-301 | S17 | 025 | 025 |
| L-302 | S18 | 026 | 026 |
| L-304 | S20 | 127,128 | 127 |
| L-401 | S27 | 125,126 | 125 |
| L-402 | S28 | 027 | 027 |
| L-404 | S30 | 028 | 028 |
| L-501 | S36 | 029 | 029 |
| L-502 | S37 | 030 | 030 |
| L-503 | S38 | HC 087 | 087 |
| K-201 | S04/T04 | 031 | 031 |
| K-202 | S05/T05 | 032 | 032 |
| K-401 | S24 | 033 | 033 |
| K-402 | S25 | 034 | 034 |

9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| K-403 | S26 | 035 | 035 |
| K-501 | S33 | HC 011 | 011 |
| K-502 | S34 | 037 | 037 |
| K-503 | S35 | 038 | 038 |
| J-201 | S01t01 | HC 088 | 088 |
| J-202 | S02/T02 | 039 | 039 |
| J-301 | S11 | 040 | 040 |
| J-303 | S13 | 041 | 041 |
| J-401 | S21 | 109,110 | 109 |
| J-402 | S22 | 042 | 042 |
| J-403 | S23 | 043 | 043 |
| J-501 + J- |  |  |  |
| 502 | S31 | 044,045 | 044,045 |
| J-503 | S32 | 046 | 046 |
| A-301 | S86/T86 | 047 | 047 |
| A-303 | S85/T85 | 048 | 048 |
| A-402 | S87 | 049 | 049 |
| A-403 | S88 | 050 | 050 |
| A-502 | S90 | 051 | 051 |
| A-503 | S91 | 052 | 052 |
| B-301 | S77/T77 | 053 | 053 |
| B-303 | S76/T76 | 115,116, 16 | 115 |
| B-401 | S80 | 054 | 054 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Leilighet nr.** | **Seksjon nr.** | **P-plass nr.** | **Bod nr.** |
| B-402 | S78 | 055 | 055 |
| B-403 | S79 | 056 | 056 |
| B-501 | S83 | 059 | 059 |
| B-502 | S81 | 113,114 | 113 |
| B-503 | S82 | 117,118 | 117 |
| C-303 | S67/T67 | 061 | 061 |
| C-302 | S66/T66 | 063 | 063 |
| C-301 | S68/T68 | 062 | 062 |
| C-403 | S70 | 064 | 064 |
| C-501 | S74 | 065 | 065 |
| C-502 | S72 | 066 | 066 |
| C-503 | S73 | 067 | 067 |
| G-301 | S93 | 057.058 | 057 |
| G-302 | S94 | 068 | 068 |
| G-303 | S95 | 069 | 069 |
| G-401 | S102 | 070 | 070 |
| G402 | S103 | 071 | 071 |
| G-403 | S104 | 072 | 072 |
| G-503 | S112 | 073 | 073 |
| L-403 | S29 | 074 | 074 |

10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| C-402 | S69 | 075 | 075 |
| F-403 | S46 | 076 | 076 |
| K-301 | S14 | 077 | 077 |
| A-401 | S89 | 078 | 078 |
| A-501 | S92 | 079 | 079 |
| C401 | S71 | 080 | 080 |
| D-201 | S59 | 081 | 081 |
| D-301 | S62 | 082 | 082 |
| D-401 | S65 | 083 | 083 |
| J-203 | S03 | 084 | 084 |
| K-203 | S06/T06 | 085 | 085 |
| J-302 | S12 | 086 | 086 |
| K-302 | S15 | 089 | 089 |
| K-303 | S16 | 090 | 090 |
| L-303 | S19 | 091 | 091 |
| A-302 | S84/T84 | 092 | 092 |
| B-302 | S75/T75 | 093 | 093 |
| E-201 | S50/T50 | 099 | 099 |
| E-301 | S53 | 100 | 100 |
| G-501 + G- |  |  |  |
| 502 | S111 | 97 og 98 | 97 og 98 |
| I-503 | S118 | 101 | 101 |
| H-301 | S96/T96 | 102 | 102 |
| H-302 | S97/T97 | 103 | 103 |
| H-303 | S98/T98 | 104 | 104 |
| H-401 | S105 | 105 | 105 |
| H-402 | S106 | 106 | 106 |
| H-403 | S107 | 060 | 060 |
| H-501 | S113 | 107 | 107 |
| H-502 | S114 | 108 | 108 |
| H-503 | S115 | 119 | 119 |
| I-301 | S99/T99 | 120 | 120 |
| I-302 | S100/T100 | 121 | 121 |
| I-303 | S101 | 122 | 122 |
| I-401 | S108 | 123 | 123 |
| I-402 | S109 | 124 | 124 |
| I-403 | S110 | 129 | 129 |
| I-501 | S116 | 111.112 | 111 |
| I-502 | S117 | 130 | 130 |

11

VEDLEGG 1 –

**Bruks- og vedlikeholdsplan med etasje, nr, betegnelse for bruk og bruksrettshaver**

**1. Utomhus**

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendige søppelbrønner for bolig, benker, lekeplasser, gangbro, grøntarealer, utvendig trappeløp og adkomstarealer opp til utomhusarealer og utomhusarealer plan 3 vest og plan 2 øst mellom langhus og punkthus jfr vedlegg 2

Øvrige arealer utomhus er fellesarealer for bolig og næring.

**2. Parkeringsplasser og boder**

Følgende seksjoner med bruksrett til parkeringsplass og evt bod har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Etasje** | **Nr** | **Bruksbetegnelse** | **Bruksrettshaver** |
| -1 | 1 | Parkering og boder boliger | Bolig, jf § 20 |
| -1 | 2 | Parkering næring | N119-123, jfr § 20 |

**3. Parkeringskjeller øvrig**

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Etasje** | **Nr** | **Bruksbetegnelse** | **Bruksrettshaver** |
| -1 Øst-Vest 3 | Kjørebane øst-vest bolig | Bolig |
| -1 Øst | 4 | Kjørebane, rampe, port øst felles | Bolig og næring |
| -1 Vest | 5 | Kjørebane vest bolig | Bolig |
| (adkomstrett for N119, N120, N121 ) til teknisk rom vest |  |
| -1 Øst | 6 | Sykkelparkering | Bolig |
| -1 Vest | 7 | Teknisk rom vest | N119, N120, N121 |
| -1 Øst | 8 | Teknisk rom øst | N122 |
| -1 Vest | 9 | Sluse og heis nr 1 Vest | N119, N120, N121 |
| -1 Vest | 10 | Sluse og heis nr 2 Vest | Bolig, N119, N120, N121 |
| -1 Øst | 11 | Heis nr 3 Øst | N122 |
| -1 Øst | 12 | Sluse, trappeløp til og med Plan 1 Øst | Bolig og N122 |
| **4. Plan 1** |  |  |  |
| Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer: |  |
| **Etasje** | **Nr** | **Bruksbetegnelse** | **Bruksrettshaver** |
| Plan 1 Vest 1 | Trappeløp og gang | N119, N120, N121 |
| Plan 1 Vest 2 | Trappeløp bolig | Bolig |
| Plan 1 Vest 3 | Heis nr 1 Vest | N119, N120, N121 |
| Plan 1 Vest 4 | Heis nr 2 Vest | Bolig, N119, N120, N121 |
| Plan 1 Vest 5 | Trappeløp – adkomst | N119 og N121 |
| Plan 1 Vest 6 | Port – varelevering | N119 og N121 |
| Plan 1 Vest 7 | Heis nr 4 Vest | N119 |
| Plan 1 Vest 8 | Varemottak – miljøstasjon | N119 og N121 |
| Plan 1 Vest 9 | Teknisk, el-tavle, trafo | Bolig og næring |
| Plan 1 Øst | 1 | Heis nr 3 Øst | N122 |

12

1. **Plan 2**

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Etasje** | **Nr** | **Bruksbetegnelse** |  |  | **Bruksrettshaver** |  |
| Plan 2 Vest 1 | Trappeløp/ gang |  |  | N119, N120, N121 |
| Plan 2 Vest 2 | Heis nr 1 Vest |  |  | N119, N120, N121 |
| Plan 2 Vest 3 | Heis nr 2 Vest |  |  | Bolig, N119, N120, N121 |
| Plan 2 Vest 4 | Vindfang – entré |  |  | N119 og N120 |  |
| Vedlegg 2: |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kostnadsfordelingsnøkler bolig – næring – garasje |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | **Avd Bolig SNR 1-118** |  | **Avd Næring SNR** | **Avd N2 SNR** | **Avd Garasje** | **SUM NEVNER** |
| **Fordelingsnøkler:** |  |  |  |  | **119-122** | **123** |  |  |
| **BRØK ALLE** |  |  |  | 7639 | 6500 | 1255 |  | **15394** |
| **LIKEDELT** |  |  |  | 118 | 4 | 1 |  | **123** |
| **GARASJE** |  |  |  | 130 | 64 |  |  | **194** |
| **NÆRING** |  |  |  |  | 6500 |  |  | **6500** |
| **NÆRING + N2** |  |  |  |  | 6500 | 1255 |  | **7755** |
| **BOLIG + NÆRING** |  |  |  | 7639 | 6500 |  |  | **14139** |
| **HEIS** |  |  |  | 78,38 % | 21,62 % |  |  | **100,00 %** |
| **VENTILASJON** |  |  |  | 33,33 % | 66,67 % |  |  | **100,00 %** |
| **STRØM** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Målernr: 81008530** |  |  |  | 100 % |  |  |  |  |
| **Målernr: 81008532** |  |  |  | 23,70 % | 46,35 % | 8,95 % | 21 % | **100 %** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **FORDELINGSNØKKEL FASTE VAKTMESTERTJENESTER SAGA SENTER** |  | BO- seksjon 1-118 | NÆ- seksjon 119-122 | N2 - seksjon 123 | Objekt 30000-serie | Nevner alle |
|  |  | BRØK |  | ***7639*** | ***6500*** | ***1255*** |  | **15394** |
|  |  |  |  | ***BOLIG*** | ***NÆRING*** | ***NÆRING2*** | ***GARASJE*** |  |
|  |  |  |  | **70,34 %** | **18,23 %** | **3,52 %** | **7,91 %** | **100,00 %** |



13