

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER
Endret på sameiermøte 16.04.2014, 27.04.2015, 15.03.2016 og 24.04.2019

1	NAVN OG OMFANG	1
2	FORMÅL	2
3	RETTLIG RÅDERETT	2
4	ÅRSMØTET	2
5	EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE	3
6	ÅRSMØTETS VEDTAK.....	3
7	STYRET.....	5
8	BRUKEN AV EIENDOMMEN.....	5
8.1	Generelt.....	5
8.2	Særregler om fellesarealet	5
8.2.1	Boligseksjonenes særrett	6
8.2.2	Næringsseksjonenes særrett.....	6
8.3	Bygningsmessige arbeider	6
8.4	Reklame og profilering.....	6
8.5	Avfallsbrønner	6
9	DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	7
10	SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
11	FELLESKOSTNADER	8
12	BETALING AV FELLESUTGIFTER	8
13	ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET	9
14	OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET	9
15	FORSIKRING	9
16	REGISTRERING AV SAMEIERE.....	9
17	MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE	9
18	INHABILITET	9
19	ENDRINGER I VEDTEKTENE.....	9
20	LADEPLASSER FOR EL-BILER.....	10
21	PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE	10
22	GENERELLE PLIKTER	10
23	PARKERINGSPLASSER OG BODER	10

1 NAVN OG OMFANG

Eierseksjonssameiet Saga Senter (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker 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 garasje plass 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.

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 seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31 første ledd. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

4 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, 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 årsmøte 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 årsmøtet.

Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

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

Protokoll fra årsmøtet

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

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

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

6 ÅRSMØTETS VEDTAK

På årsmøtet 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 årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- i) vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
- j) 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.
- k) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- l) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- m) 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
- n) innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt 11.

Årsmøtet 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.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig

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, pantsettelse 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 regnskapsføring.

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.

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 boligetasje 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.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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 karnar.

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 utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting 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 godkjenning.

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 panterrett 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 samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse 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.

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 framtrødende 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 § 21 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 LADEPLASSER FOR EL-BILER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Eierseksjonslovens § 25.

21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. 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. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Eierseksjonslovens § 26.

22 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

23 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,).

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	S09/T09	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
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-lass 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
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

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 (adkomstrett for N119, N120, N121) til teknisk rom vest	Bolig
-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

5. 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

Fordelingsnøkler:	Avd Bolig SNR 1-118	Avd Næring SNR 119-122	Avd N2 SNR 123	Avd Garasje	SUM NEVNER
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					
Målelnr: 81008530	100 %				
Målelnr: 81008532	23,70 %	46,35 %	8,95 %	21 %	100 %
FORDELINGSNØKKELE FASTE VAKTMESTERTJENESTER SAGA SENTER BRØK	BO- seksjon 1-118 7639	NÆ- seksjon 119-122 6500	N2 - seksjon 123 1255	Objekt 30000-serie GARASJE	Nevner alle 15394
	BOLIG 70,34 %	NÆRING 18,23 %	NÆRING2 3,52 %		7,91 % 100,00 %