

**Vedtekter for
Sameiet Gamle Stadion 2
Org.nr.: 913 531 833**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4. februar 2014
Revidert og vedtatt på årsmøtet 10. mars 2020

§1. Formål

Sameiets navn er Gamle Stadion 2 og består av 20 boligseksjoner og 1 nærings-seksjon m/fellesarealer.

Eiendommen gnr.: 210, bnr.: 1515 i Fredrikstad kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er delt opp i.

Sameiets formål er å ha trygge omgivelser, holde en høy bygningsmessig standard og øke de samlede verdier over tid - i overensstemmelse med gjeldende lover og forskrifter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i *Lov om eierseksjoner* av 16.06.2017 - 65, med endringer av 26.03.2019 - 47

§2. Forhold mellom sameierne

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, slik dette er regulert i eierseksjonsloven § 23.

Den enkelte sameier rår over sin seksjon og har enerett til bruken av bruksenheten.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved langtidsutleie av hele boligseksjonen må utleier på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og eventuelt hvor lenge det skal leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. eierseksjonsloven § 24. Korttidsutleier må på forhånd melde til styret hvem som skal leie, kontaktinformasjon, fra når, og hvor lenge det skal leies ut.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne, se §5.

I garasjeanlegget er det infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybrider. Ladepunkt (ladeboksen) skal kobles til den etablerte infrastrukturen. Strøm hentes fra den enkelte seksjonseiers sikringssskap. Det er kun ett ladepunkt per seksjon. Installering av ladepunktet skal utføres av autorisert installatør iht. retningslinjene vedtatt på årsmøtet 10.mars 2020.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseier innfor totalområdet for Gamle Stadion.

§3. Årsmøte

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år, innen utgangen av juni måned. Det ordinære årsmøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Valg av revisor og forretningsfører skjer i årsmøtet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meldes skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§4. Styret

Styret består av 3 - 4 medlemmer, hvorav 1 styreleder og 2 - 3 styremedlemmer, som velges på årsmøtet. Funksjonstiden for styrets leder og medlemmer er 2 år. Vararepresentant til styret velges av årsmøtet med funksjonstid på 1 år.

Bare fysiske personer kan velges. Gjenvalg kan skje.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Sameiet er tilsluttet Gamle Stadion Tingsrettslige sameie. Styreleder, sammen med de øvrige sameienes styreledere utgjør det tingsrettslige sameiets styre.

§5. Driftsutgifter

Sameiets driftsbudsjett skal omfatte fellesutgifter av enhver art. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytte vedlikehold. På budsjettet kan det settes av et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger for å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgiftene vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer:

- a) som hovedregel på grunnlag av sameierbrøken (boligens BRA areal, eksklusiv balkonger, mark- og takterrasser og tilleggsarealer i grunnen). Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), fordeles etter sameierbrøk.
- b) som unntak fra hovedregel fordelt etter antall seksjoner. Dette gjelder bl.a. honorar til forretningsfører, revisor og til kollektiv kabel-TV og bredbånd
- c) for næringsseksjon med tilleggsdel (P-plasser i kjeller) etter sameierbrøk som er likt antall P-plasser i eiendommen.

På grunnlag av et års forbruk fastsetter styret månedlige á konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiets styre endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik den er på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet er samsvarende med 2 x folketrygdens grunnbeløp.

§6. Husorden

Som husordensregler gjelder de til enhver tid vedtatte og gjeldende *Trivselsregler for Gamle Stadion 2*.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter trivselsreglene. Gjentatte og påtale overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se §7.

§7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 39.

§8. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Sameiet har 1-én HC-plass. Seksjonseier med dokumentert behov, som har behov for tilrettelagt parkeringsplass, kan søke styret om å få disponere HC-plassen.

Styret vil etter en behovsprøving, avgjøre hvem som skal få disponere denne plassen. Se eierseksjonsloven §26. for flere detaljer.

§9. Salg av seksjon

Styret v/forretningsfører skal ha nødvendig informasjon fra seksjonseier ved salg av en seksjon.