

VEDTEKTER for SAMEIET METO

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Meto. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.04.2012 (Grunneiendom) og tinglyst reseksjonering 20.04.2015.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 52 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 70 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 1 bnr. 126 i Time Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel for så vidt gjelder boligseksjonene. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i vedlegg 2. Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplass og terrasser/balkonger angitt i vedlegg 3.

§ 1-2 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 – Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie utdenne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) (3) Ved eierskifte skal sameiets styre underrettes skriftlig om nye seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

§2-2 Regler ved utleie av leiligheter

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut leiligheten gjelder følgende regler:

- (1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie er utleier forpliktet til å informere om sameiets ordensregler og regler for gjesteparkering.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i (1) ledd. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon, herunder telefon og mail.
- (3) Leietaker skal signere på at ordensregler og regler for gjesteparkeringsplasser er lest og forstått. Kopi skal sendes til styret.
- (4) Det skal samtidig opplyses om hvilket navn som skal stå på oversikt ved dør
- (5) Det skal ved utgangen av hvert halvår oversendes en rapport fra seksjonseier på at det er gjennomført en befaring i leiligheten for å avdekke mulige skader på bygningen som kan være sameiets ansvar.

§ 3 – Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 rett til bruk

1. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. 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
3. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Næringsseksjon nr. 53 skal bare nyttes til næringsformål. Næringsseksjonene (parkeringsseksjonene) 54-123 skal bare nyttes til parkering.
4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- a. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- b. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

5. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
6. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 3.2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 – Sameiets parkeringsplasser

Det er utarbeidet egne regler for bruk av Sameiets gjesteparkeringsplasser. Se vedlegg 1.

§ 4-1 Parkeringsplasser i U2

For parkeringsplasser som ligger i U2 gjelder følgende regler: Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn beboere i Sameiet. Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal kan ikke selges uten at reseksjonering gjennomføres. Eventuelt salg kan kun være til andre boligseksjonseiere. Alle kostnader for dette må bæres av seksjonseier.

§ 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har etablert infrastruktur for lading av el-biler og hybrider i U2 til bruk for boenhetene.

Kostnader ved å knytte seg til betales av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder vedlikehold og strøm knyttet til det enkelte ladepunkt. Strøm-måler avleses 1 gang pr. halvår og faktureres etter forbruk.

§ 4-3 Ladepunkt på gjesteparkeringsplass i U2

Sameiet har også installert et ladepunkt på gjesteparkeringsplass. Kostnader ved bruk av dette ladepunktet belastes med en døgnpris som fastsettes av styret på årlig basis. Det er seksjonseier som henter ladekort som belastes beløpet, og må avtale dette videre med eventuelle gjester.

§ 4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve å få bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Sameiet har tilrettelagt dette ved å etablere 4 gjesteparkeringsplasser i U2 som tilpasses til nødvendig standard. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom denne løsningen i særskilte tilfeller vurderes som åpenbart uheldig kan styret pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Tilsvarende gjelder dersom behovet for antall plasser overstiger de 4 plassene sameiet disponerer.

.

§ 5 - Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- 1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- 2) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- 3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- 4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- 5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- 7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- 8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 9) Seksjonseiere skal gjennomføre jevnlige undersøkelser av dører og vinduer for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje. Mulig skader på bygning skal straks meldes til styret.
- 10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- 12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- 1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- 2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren.

- 3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- 4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- 6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 7) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

For boligseksjonene fastsettes fellesutgifter med basis i følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % fordeles likt på hver seksjon
- 50 % fordeles etter sameiebrøken

Næringsseksjonene betaler ikke for utgifter som særskilt knytter seg til fellesanlegg for boligene. Næringsseksjonene betaler andel av felles forsikring, drift, forsvarlig vedlikehold og forretningsførsel. I tillegg betaler næringsseksjonene andel av felles strøm etter nytte.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

- 1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- 2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

§ 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- (2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§8 – Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

§ 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- 1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.
- 2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

- 4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- 5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredeisen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- 6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

- 1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- 4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret.

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- 1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- 2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- 1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- 2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9 - Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite på 3 personer som velges av sameiermøtet. Leder av valgkomite velges særskilt for 2 år av gangen. De øvrige medlemmer velges også for 2 år av gangen, dog slik at det første år velges et medlem for 1 år for å sikre kontinuitet. Valgkomiteens innstilling skal vedlegges innkalling til sameiermøte.

§10 – Årsmøtet

§ 10–1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- 1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- 2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- 1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- 2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10–3 Innkalling til årsmøtet

- 1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- 2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 10-2 (1).

§ 10–4 Saker årsmøtet skal behandle

- 1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- 2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - a) behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c) velge styremedlemmer
 - d) behandle vederlag til styret
- 3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- 4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

§ 10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- 1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- 2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- 3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 10-6 Møteledelse og protokoll

- 1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- 1) I årsmøtet har hver boligseksjon (seksjon 1-52) 1 stemme, og næringsseksjonen (seksjon 53) 1 stemme. Hver parkeringsseksjon (seksjon 54-123) har 0,02 stemme. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- 2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- 3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- 1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- 2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

- 3) 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.

§ 10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- 1) 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

§ 10-11 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
- e) ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 – Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 11-3 Forsikring

- 1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- 2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 12 – Diverse opplysninger

§ 12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- 1) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- 2) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- 3) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- 4) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- 5) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- 6) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- 7) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- 8) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- 9) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- 10) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- 11) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- 12) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§ 12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 12-4 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.

§ 13 - Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiemøte beslutter noe annet.

§ 14 - Diverse bestemmelser

Sameiet aksepterer at et eventuelt byggetrinn 3 med betegnelsen gnr. 1 bnr. 836 i Time kommune gis rett til vederlagsfri adkomstrett for bil via sameiets felles garasjeanlegg og inn til garasjeanlegg for byggetrinn 3.

Sameiet aksepterer videre at deler av garasjeanlegget for byggetrinn 3 anlegges i underjordisk anlegg under terrasser på bakkeplan som er tilhørende sameiets fellesareal eller tilleggsdel for sameiets seksjoner.

VEDLEGG 1 Regler for Gjesteparkeringsplasser i Sameiet Meto

Eierne av boligseksjonene i eierseksjonssameiet Meto, gnr. 1, bnr., 126 snr. 1-52 eier 10 parkeringsseksjoner som skal benyttes som gjesteparkeringsplasser for boligseksjonseierne.

- **Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes for besøkende til boligseksjonseierne i Sameiet Meto.**
- **Boligseksjonseiers husstand har ikke anledning til å parkere egne kjøretøy på gjesteparkeringsplassene.**

Boligseksjonseierne kan under sameiemøtet for Sameiet Meto fastsette nærmere regler for forvaltning og bruk av gjesteparkeringsplassene. Under denne saken er det kun boligseksjonseierne som har stemmerett - dvs. ikke næringsseksjonene.

Gjesteparkeringsplassene fordeler seg med 4 plasser i U2 og 6 plasser i U1. Alle plassene i U1 vil bli merket med "Gjesteparkering for Sameiet Meto." I tillegg settes det opp skilt som varsler at feilparkerte biler vil bli borttauert for bileiers regning." Alle i styret i Sameiet har fullmakt til å bestille borttauing.

Boligseksjonseierne vil også få utdelt en parkeringslapp som skal legges i vinduet på parkert bil når de parkeres i U1.

Gjesteparkeringsplassene i U2 anbefales brukt ved lengre besøk. Her vil det ikke være krav om lapp i vinduet ettersom disse må låses inn av beboere.

Gjesteparkeringsplassene i U2 males med Gjesteparkering. Plassene kan bli flyttet midlertidig dersom beboere som ikke har HC-plass får behov for dette. Eventuell flytting skal alltid behandles av styret i Sameiet Meto. Dersom det i unntakstilfeller er behov for å ha egen bil / tilhenger stående på en av disse plassene skal godkjenning innhentes på forhånd av styret og det skal angis tidsperspektiv på behovet. Overtredelse vil resultere i straffegebyr på kr. 500,- pr. døgn.