

# **V E D T E K T E R**

**for**

## **STØPERIET MOSS SAMEIE**

### **INNHALDSFORTEGNELSE**

- 1. Innledende bestemmelser**
- 2. Eiendommen**
- 3. Rettslig råderett**
- 4. Faktisk råderett**
- 5. Parkering – kjøring på fellesarealene**
- 6. Vedlikehold**
- 7. Moderniseringstiltak i bolig og tilhørende rom**
- 8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)**
- 9. Hager på tilleggsareal**
- 10. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**
- 11. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold**
- 12. Styret og dets vedtak**
- 13. Årsmøtet**
- 14. Valgkomité**
- 15. Forholdet til eierseksjonsloven**

Sist revidert 08.04.2026

## **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1.1 Navn og formål**

- (1) Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie.
- (2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune.

### **1.2 Forretningskontor**

- (1) Forretningskontoret ligger i Moss kommune.

## **2. EIENDOMMEN**

### **2.1 Sameiet**

- (1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune i fellesskap (sameie).
- (2) Sameiet består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Avgrensningen av den enkelte bruksenhet med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæringen og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplass (i garasjekjeller), private uteplasser eller annet. Rebækkas gate (Rgt.) 7, 11, 15, 21 og 23 har terrasseplattning på bakkeplan inn mot gårdsrommet som inngår i hoveddelen. Rgt. 25, 27 og 29 har små hager på bakkeplan som er seksjonert som tilleggsdel til hoveddelen.
- (3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

### **2.2 Fellesareal**

- (1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

## **3. RETTSLIG RÅDERETT**

### **3.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

- (1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

### **3.2 Omsetning, pantsettelse, utleie**

- (1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

### **3.3 Meldeplikt ved overdragelse og utleie**

- (1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Eierskifte medfører noen gebyrer. Se ordensreglene for utfyllende informasjon.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Dette gjøres ved at eier registrerer leieboer i VBBLs beboerportal. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret. Ved utleie og ved skifte av leier betales et administrasjonsgebyr til sameiet for å dekke faktiske kostnader til eksempelvis bytte av navneskilt. Administrasjonsgebyret fastsettes av styret og kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

### **3.4 Utleie**

Korttidsutleie kan ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **4. FAKTISK RÅDERETT**

### **4.1 Rett til bruk**

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- (3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.
- (4) Hver enkelt seksjonseier plikter å bidra til at postkasse og ringeklokketablå er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Opplysningene sendes til styret ved innflytting som sikrer riktig skilt.
- (5) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.
- (6) Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelige for brannvesen og utrykningskjøretøy. Det må ikke plasseres gjenstander som hindrer adkomst. Nærmere regler er fastsatt i ordensreglene.
- (7) Enkelte seksjoner har privat hage som tilleggsdel. Brannvesenet skal ha uhindret tilgang gjennom disse områdene. Det må derfor ikke plasseres gjenstander som ikke enkelt kan fjernes av én person.
- (8) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4.2 Dyrehold**

- (1) Dyrehold er tillatt innenfor de begrensninger som følger av vedtektene og ordensreglene.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter ett dyr. Seksjonseier som ønsker flere dyr, må søke styret.
- (3) Samtykke til dyrehold gis på vilkår fastsatt i ordensreglene. Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Nærmere bestemmelser om søknad er fastsatt i sameiets ordensregler.

### **4.3 Kameraovervåking**

- (1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av sameiets fellesarealer på følgende vilkår:
  - (a) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(b) Formålet med overvåkingen skal være å hindre eller forebygge alvorlige kriminelle handlinger.

(c) Dersom det har funnet sted en hendelse som gjør at sameiet må gå igjennom opptakene skal dette gjøres av 2 styremedlemmer i fellesskap.

(d) Funn på opptak som antas å kunne være til hjelp for å oppklare eller avdekke kriminelle handlinger så som tyveri eller vesentlig skade etter hærverk e.l. skal overlates til politi eller forsikringselskap for videre etterforskning eller bruk.

#### **4.4 Heiser**

(1) Heisene er sameiets felles installasjoner. Sameiet har ansvar for drift, service, vedlikehold og utskiftning av heisene.

(2) Seksjonseiere og brukere skal behandle heisene med tilbørlig aktsomhet. Heisene skal ikke benyttes på en måte som kan skade installasjonene eller medføre driftsstans.

(3) Transport av møbler, hvitevarer, byggevarer og andre tunge eller store gjenstander skal skje på en måte som ikke skader heisens vegger, dører eller gulv. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av feil bruk.

(4) Heisene skal ikke benyttes ved brann eller når brannalarmen er aktivert.

(5) Heisene skal til enhver tid være tilgjengelige for servicepersonell. Seksjonseiere plikter å gi adgang til egne seksjoner dersom dette er nødvendig for kontroll, vedlikehold eller reparasjon av heisanlegget.

(6) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i heisdører, heispaneler, heissjakt eller andre deler av heisanlegget. Endringer eller tiltak som berører heisens funksjon krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.

(7) Sameiet kan fastsette nærmere regler for bruk av heis i ordensreglene.

#### **4.5 Særlige bestemmelser for næringsseksjoner**

(1) Næringsseksjoner skal drives på en måte som ikke skaper vesentlig ulempe for boligseksjonene eller sameiets fellesarealer. Dette gjelder særlig forhold som støy, lukt, ventilasjon, avfall, varelevering, skadedyr, brannvern og bruk av fellesarealer.

(2) De seks næringsseksjonene har egne separate ventilasjons- og avtrekkssystem som er fullstendig adskilt fra sameiets øvrige ventilasjonsanlegg. Seksjon 166 (restauranten) har i tillegg et ettermontert ventilasjons- og avtrekkssystem, herunder takmonterte vifter, som er seksjonseiers ansvar.

(3) Endringer i næringsseksjoner som berører ventilasjon, avtrekk, bærende konstruksjoner, fasade, tekniske installasjoner, brannvern eller rømningsveier krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra årsmøtet eller styret, i tillegg til eventuelle offentlige tillatelser.

Bestemmelsene i punkt 7 og 8 gjelder tilsvarende.

(4) Seksjonseier er ansvarlig for at virksomheten ikke medfører lukt, støy, avfall eller andre forhold som er til ulempe for sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader knyttet til tiltak som er nødvendige for å redusere vesentlig eller urimelig ulempe for sameiet.

(5) Styret kan fastsette nærmere regler for drift av næringsseksjoner i ordensreglene, herunder regler om åpningstider, varelevering, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, fettutskiller, skilting og uteservering. Styret kan kun fastsette slike regler dersom virksomheten medfører vesentlig eller urimelig ulempe for sameiet, og dersom dialog med seksjonseier ikke har ført frem.

Bestemmelser om næringsseksjoner skal ikke praktiseres slik at de i urimelig grad begrenser lovlig og normal næringsdrift.

## **5. PARKERING – KJØRING PÅ FELLESAREALENE**

### **5.1 Parkeringsplasser**

- (1) Sameiet har i dag 109 parkeringsplasser i garasjekjeller til fordeling blant 165 seksjonseiere. 5 plasser er tilpasset beboere med nedsatt funksjonsevne.
- (2) Sameiet har ingen gjesteparkeringsplasser.
- (3) Sameiet har merket 2 plasser til hjemmetjenesten.

### **5.2 Generell regulering av kjøring og parkering**

- (1) Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere og beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5.3.
- (4) Parkeringsplassene utgjør en del av sameiets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved seksjonseiers/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstilling av kjøretøy.

### **5.3 Organisering av parkeringsplassene**

- (1) Sameiet har felles garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming.
- (2) Parkeringsplassene og sportsbodene er en del av sameiets fellesareal, og er ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.
- (3) Alle parkeringsplasser er tildelt seksjonseiere som en bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene i anledning kjøp av seksjonen (bruksreglement). Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversikt. Bruksrettene som følger av oversikten, skal være eksklusive for den seksjonen som innehar bruksretten. Dette innebærer at de øvrige seksjonene ikke kan benytte seg av parkeringsplassene som er belagt med bruksrett så lenge bruksretten eksisterer.
- (4) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen seksjonen/bruksenheten.
- (5) Parkering må kun skje i medhold av den fordelingen.
- (6) Det er kun anledning til å overdra den tildelte parkeringsplass sammen med seksjonen.

### **5.4 Utleie og bytte**

- (1) Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.
- (2) Ved internt bytte av parkeringsplasser skal styret varsles.

### **5.5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

- (1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.
- (2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
- (3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (4) Den som krever en tilrettelagt plass, er ansvarlig for eventuelle kostnader flyttingen påfører annen eier.
- (5) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon mv. er fastsatt i sameiets ordensregler.

- (6) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.
- (7) Styret har adgang til å endre plassering/omfordele plassene ved særlige andre behov.

### **5.6 Kostnader og vedlikehold**

- (1) Sameiet har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjelegget (jf. punkt 6.2).
- (2) Seksjonseiere med parkeringsplass og/eller bod betaler et månedlig beløp som en del av felleskostnadene for drift og vedlikehold. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

### **5.7 Moderniseringstiltak på eller tilknyttet parkeringsplasser**

- (1) Regler for moderniseringstiltak for garasjelegget og parkeringsplasser er fastsatt i vedtektenes punkt 8.

### **5.8 Elbillading**

- (1) Sameiet har inngått avtale med leverandør som skal benyttes. Alle seksjonseiere forplikter seg til enhver tid å forholde seg til sameiets avtale og leverandør. Seksjonseier kontakter styret for bestilling av ladepunkt.
- (2) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tiltaket, inklusive ledninger for elektrisitet fra ladeboks frem til og med ladepunkt bil.
- (3) Direkte og for egen regning betaler seksjonseier:
  - a. energi som benyttes til lading
  - b. alle eventuelle offentlige skatter og avgifter som måtte bli pålagt av det offentlige
- (4) Seksjonseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av garasjene. På samme måte må seksjonseier på egen kostnad besørge eventuell remontering.
- (5) Dersom tiltaket fjernes, må seksjonseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- (6) Sameiet eier infrastrukturen. Seksjonseier eier selve ladeboksen.
- (7) Det er ikke tillatt å etablere ladepunkt for elbil andre steder på sameiets infrastruktur.

### **5.9 Sportsboder**

- (1) Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjelegget. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.
- (2) Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.
- (3) På grunn av mye åpent teknisk anlegg i takene skal bodområder og bodene holdes avlåst. Hver bod må låses med en hengelås som er del av sameiets nøkkelsystem.
- (4) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av bodområdene.

## **6. VEDLIKEHOLD**

### **6.1 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 slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, membran og sluk
- g) vegg, gulv og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører. Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører (inkludert balkongdør). Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører, jf. 6.4.
- j) glassrekkverk som er del av seksjonseiers innglassing. Glassrekkverk som er en del av byggets opprinnelige fasade, herunder glassrekkverk foran franske balkonger, er felles og vedlikeholdes av sameiet, jf. 6.4.
- k) eget ventilasjonsanlegg (unntatt sju leiligheter med felles ventilasjonsanlegg)

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjonseier har ansvar for reparasjon og utskifting av glassrekkverk/innglassing i henhold til beskrivelse i FDV-dokumentasjon.

(4) Innglassingsfelt mellom håndløper og tak/skjørt på balkong: Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret for vedlikehold/utskifting av innglassingsfeltene som er montert mellom håndløper på rekkverk og himling/fasade. FDV på produktene må følges i henhold til produsentens anvisning. Blir innglassingsfeltene tatt ned etter godkjent søknad til styret, har seksjonseier ansvar for å bytte håndløper eller tette hullene. Dette skal utbedres av fagkyndig firma. Dokumentasjon på utført arbeid skal sendes styret for godkjenning. Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret for alle skader i forbindelse med montering og demontering av innglassingsfeltene. Ansvarlig utførende skal være en profesjonell leverandør. Utførende skal ha nødvendig kompetanse til å utføre arbeidet som bestilles.

(5) Dersom sameiets vedlikeholds- eller utskiftningsarbeider krever midlertidig fjerning av innglassing eller andre tiltak som seksjonseier har etablert på balkong, terrasse eller fasade, skal seksjonseier bekoste fjerning og remontering. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbakeføre tiltaket etter at sameiets arbeid er avsluttet.

(6) Seksjonseier har utskiftningsansvaret for individuelle ventilasjonsanlegg (inkl. bytte av filter), bortsett fra kanaler inne i/gjennom vegg.

(7) Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(8) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(9) Ventilasjons- og avtrekkssystemet som betjener de seks næringsseksjonene og som er fullstendig adskilt fra sameiets øvrige ventilasjonsløsninger, skal driftes, vedlikeholdes og bekostes av næringsseksjonene i fellesskap. Restauranten har i tillegg et eget ettermontert ventilasjons- og avtrekkssystem, herunder takmonterte vifter, som er seksjonseiers fulle ansvar.

(10) De syv boligseksjonene som er tilknyttet et eget felles ventilasjonsanlegg er følgende: Rbg. 31 H0101, Rbg. 31 H0102, Rbg. 31 H0105, Rbg. 33 H0102, Rbg. 33 H0103, Rbg. 33 H0104 og Rbg. 33 H0105.

Dette anlegget er adskilt fra både næringsseksjonenes ventilasjonsanlegg og øvrige boligseksjoners individuelle anlegg. Sameiet håndterer drift, serviceavtaler og praktisk oppfølging av dette anlegget. Kostnadene dekkes av de syv seksjonseierne gjennom et tillegg i felleskostnadene, som også omfatter anleggets strømforbruk. Dersom anlegget må repareres eller utskiftes, skal kostnadene bæres av disse seksjonseierne. Det forutsettes at dette dekkes gjennom de ekstra innbetalingene som gjøres over tid.

- (11) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (12) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (13) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (14) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (15) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **6.2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner**

(1) Følgende er fellesanlegg i sameiet og omfattes av sameiets ansvar for drift, vedlikehold og utskifting:

- (a) stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter
  - (b) ledninger for elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap
  - (c) tele- og datanett frem til første tilknytningspunkt for bruksenheten
  - (d) sprinkleranlegg, inkludert sprinklerhoder
  - (e) andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov for seksjonseierne.
- (2) Kjøleanlegg som er etablert for næringsseksjoner og som kun betjener den aktuelle seksjonen, er ikke en del av sameiets fellesanlegg. Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret for drift, service, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av slike anlegg.
- (3) Ventilasjonsanlegg i boder og garasjeanlegg er fellesanlegg. Sameiet har det fulle og hele ansvaret for drift, service, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av disse anleggene.
- (4) Ventilasjons- og avtrekkssystemer som er etablert for næringsseksjoner og som kun betjener den aktuelle seksjonen, herunder restaurantens eget ventilasjonsanlegg, er ikke en del av sameiets fellesanlegg. Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret for drift, service, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av slike anlegg.
- (5) I garasjekjeller er grensesnittet fastsatt slik at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseiers ansvar ligger i renhold av egen garasjeplass og egen sportsbod.
- (6) Det felles ventilasjonsanlegget som betjener de syv boligseksjonene Rbg. 31 H0101, H0102, H0105 og Rbg. 33 H0102, H0103, H0104, H0105, er et særskilt anlegg som sameiet har ansvar for drift og service av. Kostnader til drift, service og utskifting bæres av disse seksjonseierne gjennom et tillegg i felleskostnadene, jf. punkt 6.1 (10).

## **6.3 Seksjonseiers plikt til å holde deler av fellesarealet ved like (ytre vedlikehold)**

- (1) Seksjonseier forplikter seg til å vedlikeholde terrasseplattinger. Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger, og arbeidet skal utføres i henhold til FDV.
- (2) Hekker mv. tilhører sameiet. En seksjonseier har ikke rett til å fjerne eller gjøre endringer på høyde eller bredde uten sameiets forutgående skriftlige samtykke.

## **6.4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6.1. 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 varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sameiet har det fulle og hele ansvaret for vedlikehold/utskifting av balkongrekkverkene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6.5 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.**

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6.2. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### **6.6 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring**

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å utbedre (seksjonseiers vedlikeholdsansvar), jf. særlig ovenfor punkt 6.1, dekker seksjonseier selv egenandelen.

## **7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM**

### **7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen**

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom:

- (a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødig måte.
- (b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.
- (d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike, jf. punkt 6, eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jf. punkt 6.

(2) Retten omfatter ikke endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor, er ikke tillatt uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke gis på følgende vilkår:

- (a) Alt arbeid skjer på seksjonseiers ansvar og risiko.
- (b) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
- (c) Elektriske og VVS-arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (d) Hull i brannvegg/seksjonsdeler må tettes med brannhemmende fugemasse før sparkling.
- (e) Arbeidene må ikke være til skade eller urimelig ulempe for øvrige seksjonseiere.

- (f) Seksjonseier er ansvarlig for alle bygningsmessige feil og skader som oppstår som følge av arbeidene.
  - (g) Seksjonseier plikter å gjøre tiltak og vilkår kjent for ny eier ved overdragelse.
  - (h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (5) Moderniseringstiltak for våtrom:
- (a) Alle arbeider må utføres i overensstemmelse med våtromsnormen og gjeldende krav i TEK10.
  - (b) Alle arbeider må utføres av autoriserte fagfolk.
  - (c) Skriftlig melding må sendes sameiet etter utført arbeid.
  - (d) Flytting eller relokalisering av sluk eller toalett er søknadspliktig.
  - (e) Seksjonseier overtar vedlikeholdsansvar fra gammelt grensesnitt til ny plassering.
  - (f) Seksjonseier er ansvarlig for alle bygningsmessige feil og skader som følge av arbeidene.
- (6) For endringer av boligens ventilasjon gjelder:
- (a) Det er ikke tillatt å tette igjen eller blokkere ventiler.
  - (b) Kjøkkenventilator skal være koblet til eksisterende opplegg.
  - (c) Ventilator med kullfilter bør unngås.

## **7.2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til**

- (1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller endre bod, balkong, terrasse, utvendig bod eller annet ytre rom uten skriftlig forhåndssamtykke fra sameiet.
- (2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal i boligens boareal.
- (3) Seksjonseier plikter å vedlikeholde slike arealer i opprinnelig stand.
- (4) Ved samtykke fastsettes vilkår, blant annet:
  - (a) tiltaket må ikke hindre eller fordyre sameiets fremtidige vedlikehold.
  - (b) fordelingsnøkkel og sameiebrøk kan endres dersom arealet økes.
- (5) Dette begrenser ikke seksjonseiers rett til å kreve reseksjonering.

## **8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)**

### **8.1 Endringer**

- (1) Seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive eller endre bebyggelsen eller tomten uten skriftlig forhåndssamtykke, jf. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendom, inkludert paraboler, antenner, varmpumper, sol-/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, endring av utvendig skillevegg, oppsetting av utvendig bod m.m.
- (2) Forbudet gjelder også endringer på utvendige tilleggsarealer.
- (3) Samtykke kan bare gis av årsmøtet, med mindre årsmøtet har gitt generell tillatelse eller styret har fått fullmakt.
- (4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, unntatt tiltak nødvendig pga. nedsatt funksjonsevne.
- (5) For næringsseksjoner gjelder i tillegg bestemmelsen i punkt 4.5 (3). Endringer som berører ventilasjon, avtrekk, bærende konstruksjoner, fasade, tekniske installasjoner, brannvern eller rømningsveier krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra årsmøtet eller styret, i tillegg til eventuelle offentlige tillatelser.

### **8.2 Vilkår**

- (1) Samtykke gis på følgende vilkår:
  - (a) Sameiet er, med mindre annet er avtalt, eier av tiltaket.

- (b) Seksjonseier får fullmakt til å søke nødvendige offentlige tillatelser.
  - (c) Seksjonseier er ansvarlig for faglig forsvarlig utførelse.
  - (d) Seksjonseier sørger selv for kontroll av prosjektering og utførelse.
  - (e) Samtykket gjelder kun tiltak i henhold til godkjente tegninger.
  - (f) Arbeidene betales av seksjonseier.
  - (g) Alle direkte utgifter sameiet får som følge av tiltaket, betales av seksjonseier.
  - (h) Seksjonseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av tiltaket.
  - (i) Seksjonseier må erstatte all skade som oppstår under eller som følge av arbeidene.
  - (j) Samtykke til andre tiltak enn ombygging/påbygging og elbillading er midlertidige og kan omgjøres av årsmøtet.
  - (k) Seksjonseier må dekke merutgifter tiltaket påfører sameiet ved vedlikehold. Seksjonseier kan bli pålagt å fjerne tiltaket midlertidig eller permanent.
  - (l) Seksjonseier aksepterer at tiltaket kan bli pålagt fjernet helt eller delvis på egen kostnad dersom dette er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må seksjonseier selv besørge og bekoste remontering eller etablering av nytt tiltak dersom dette er ønskelig.
  - (m) Seksjonseier plikter å gjøre tiltak og vilkår kjent for ny eier.
- (2) Dersom tiltak medfører økning av boligens areal, skal fordelingsnøkkel og sameiebrøk som hovedregel endres.
- (3) Årsmøtet kan fastsette tillegsvilkår.

### **8.3 Gjennomførte forandringer**

- (1) Alle tidligere forandringer, med eller uten samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko.
- (2) Seksjonseier har fullt ansvar for fremtidig vedlikehold og utskiftning av slike tiltak.
- (3) Vilkår i 8.2 gjelder tilsvarende.

### **8.4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

- (1) Seksjonseier kan søke styret om tiltak på fellesareal som er nødvendig pga. nedsatt funksjonsevne.
- (2) Styret kan godkjenne tiltak på følgende vilkår:
  - (a) Tiltaket skal være minst mulig sjenerende.
  - (b) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier når behovet opphører, med mindre annet er avtalt.
  - (c) Tiltaket skal fjernes ved salg, med mindre annet er avtalt.

### **8.5 Innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger**

- (1) Styret kan godkjenne innglassing på vilkår i 8.2 og følgende tillegsvilkår:
  - (a) Tillatelse gis kun der innglassing er integrert i bygningskroppen og overbygd.
  - (b) Søknaden skal inneholde beskrivelse og tegninger.
  - (c) Søknaden skal inneholde avklaringer med nødvendige instanser.
  - (d) Alle kostnader bæres av seksjonseier.
- (2) For seksjoner med forhåndsgodkjent innglassing gjelder:
  - (a) Innglassing skal utføres i henhold til godkjenningen og med samme type og leverandør som tidligere godkjent løsning.
  - (b) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og utskiftning av innglassingen, jf. punkt 6.1.

(c) Seksjonseier må fjerne og montere innglassingen på egen kostnad dersom dette er nødvendig i forbindelse med sameiets vedlikehold eller utskiftning av balkongrekkverk eller andre felles bygningsdeler, jf. punkt 6.4.

## **8.6 Installasjon og montering av vind- og solavskjerming**

(1) Følgende tiltak er tillatt i sameiet:

- (a) Utvendige solscreens, forutsatt at de følger sameiets standard for type, farge og utførelse.
- (b) Uttrekkbar levegg innvendig på balkong/terrasse, maks 150 cm høy.
- (c) Innvendig solskjerming.
- (d) Innvendig film på glassrekkverk eller vinduer, forutsatt at farge og utførelse følger byggets uttrykk.

(2) Tiltak etter dette punkt som er synlige fra utsiden er søknadspliktige og krever styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Styret kan avslå søknaden dersom tiltaket ikke er forenlig med byggets estetikk, tekniske forhold eller sikkerhet.

(3) Tiltak skal utføres i samsvar med byggets fargekoder og tekniske krav.

(4) Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og fjerning ved sameiets vedlikehold, jf. 6.4.

(5) Det er ikke tillatt å sette opp løse eller midlertidige levegger, bambusmatter, plater, duker eller andre innretninger som ikke inngår i godkjente løsninger, og som er synlige fra fellesareal eller påvirker fasaden.

## **8.7 Utvidelse av terrasseplattinger**

(1) Styret kan godkjenne utvidelse av terrasseplattinger i Rgt. 25-29 mot Mosseelven på følgende vilkår:

- (a) Utvidelsen kan ikke gå ut over tinglyst tilleggsdel.
- (b) Utvidelsen må utføres i samme materialtype og farge.
- (c) Seksjonseier er ansvarlig for faglig forsvarlig utførelse.
- (d) For andre seksjoner enn Rgt. 25-29 er utvidelse ikke tillatt.

(2) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og tilbakeføring ved fjerning.

## **8.8 Montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner**

(1) Næringsseksjoner kan sette opp reklameskilt på fasade.

(2) Skilting skal være i tråd med godkjent skiltplan eller kommunal godkjenning.

## **8.9 Montering av pergola for boligseksjoner med takterrasse**

(1) Styret kan godkjenne pergola på følgende vilkår:

- (a) Kun seksjoner med takterrasse kan installere pergola.
- (b) Installasjon kan kun foretas der konstruksjonen er tilrettelagt.
- (c) Pergola skal ikke redusere naboers utsikt vesentlig.
- (d) Søknadspliktige tiltak må godkjennes av kommunen.
- (e) Farger skal følge byggets fargekoder.

(2) Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold og tilbakeføring. I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å utbedre (seksjonseiers vedlikeholdsansvar), jf. særlig ovenfor punkt 6.1, dekker seksjonseier selv egenandelen.

## **9. HAGER PÅ TILLEGGSAREAL – Rgt. 25, 27 og 29 som ligger mot Mosseelva.**

### **9.1 Adkomst for brannvesen**

Brannvesenet skal ha uhindret tilgang til bygningene via de private hagearealene som utgjør tilleggsdeler til seksjonene. Det må derfor ikke plasseres eller monteres gjenstander som hindrer adkomst, eller som ikke enkelt kan fjernes av én person uten bruk av verktøy.

### **9.2 Vedlikehold av private hageareal (tilleggsdel)**

- (1) Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold av egen tilleggsdel, inkludert gress, beplantning, hekk og eventuelle innretninger.
- (2) Seksjonseier skal holde sin side av hekk og beplantning i forsvarlig stand der dette grenser mot fellesareal eller nabo.
- (3) Dersom manglende vedlikehold medfører ulempe for andre eller for sameiet, kan styret pålegge seksjonseier å utføre nødvendig vedlikehold innen en fastsatt frist.
- (4) Dersom pålegg ikke etterkommes innen fristen, kan sameiet utføre arbeidet for seksjonseiers regning.

### **9.3 Beplantning på private hageareal (tilleggsdel)**

- (1) Trær og planter skal stilles slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere eller hindrer lys, utsikt eller adkomst.
- (2) Dersom trær eller planter medfører unødvendig ulempe, kan styret pålegge seksjonseier å beskjære eller fjerne disse.
- (3) Dersom pålegg ikke etterkommes innen fristen, kan sameiet utføre arbeidet for seksjonseiers regning.

### **9.4 Løse gjenstander, leegger og skjerming**

- (1) For å sikre et helhetlig og ryddig uttrykk mot Mosseelva er det ikke tillatt å sette opp løse eller midlertidige leegger, bambusmatter, plater, duker eller andre innretninger som er synlige fra fellesareal eller elvepromenaden, og som ikke inngår i godkjente løsninger.
- (2) Tiltak som er lavmælt, diskret og ikke synlig fra fellesareal, som mindre plantekasser og hagemøbler, er tillatt.
- (3) Styret kan pålegge seksjonseier å fjerne tiltak som er til ulempe, skaper visuelt rot eller bryter med byggets estetikk.
- (4) Dersom pålegg ikke etterkommes, kan sameiet fjerne tiltaket for seksjonseiers regning.

## **10. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **10.1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- (2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, med unntak som beskrevet i vedtektene.

Følgende kostnader fordeles likt på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Bredbånd grunnpakke (gjelder ikke næringsseksjonene)

- (3) Følgende ytterligere fordelingsnøkler gjelder:

- (a) Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som kun benyttes av boligseksjonene betales kun av boligseksjonene.

(b) Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som kun benyttes av næringsseksjonene betales kun av næringsseksjonene.

(c) Seksjonseiere med parkeringsplass betaler kr 100 pr måned. Seksjonseiere med sportsbod betaler kr 50 pr måned (2026-verdi). Beløpene kan indeksreguleres av styret.

(4) Sameiet har felles oppvarmingssystem basert på fjernvarme. Hver seksjon faktureres månedlig for sitt målte forbruk. Felles umålt vannforbruk etterfaktureres samlet, inntil Moss kommune kan levere månedlige fordelingsdata.

(5) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene:

(a) Eiendomsskatt

(b) Innboforsikring

(c) Strømforbruk i egen seksjon

(d) Vannforbruk i egen seksjon

(e) Bredbånd utover grunnpakke

(f) Felles ventilasjonsanlegg for 7 leiligheter i Rgt. 31 og 33

## **10.2 Betaling av felleskostnader**

(1) Seksjonseier skal forskuddsvis betale et a-konto-beløp fastsatt av styret eller årsmøtet.

## **10.3 Avsetning**

(1) A-konto-beløpet kan dekke avsetning til fremtidig vedlikehold og fellestiltak.

## **10.4 Panterett**

(1) Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

## **10.5 Seksjonseierens heftelse**

(1) Seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sameierbrøk.

# **11. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD**

## **11.1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser utgjør mislighold. Dette omfatter blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehold, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

## **11.2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig.

## **11.3 Fravikelse**

Ved fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse eller alvorlig plage for andre brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

# **12. STYRET OG DETS VEDTAK**

## **12.1 Styret – sammensetning**

Sameiet skal ha et styre bestående av 3–5 styremedlemmer. Det kan velges 2 varamedlemmer. Det tilstrebes at styret har ett medlem fra næringsseksjonene.

Styret utpeker selv ett av styrets medlemmer til å representere sameiet i velforeningen. Funksjonstiden er to år for styremedlemmer og ett år for varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Årsmøtet fastsetter vederlag til styret.

### **12.2 Styremøter**

Styreleder sørger for at styret holder møte når det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve møte. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av avgitte stemmer. Det skal føres protokoll.

### **12.3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

### **12.4 Styrets beslutningsmyndighet**

Styret tar alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer. Styret kan ikke gi urimelige fordeler til enkelte seksjonseiere.

### **12.5 Inhabilitet**

Et styremedlem er inhabilt ved behandling av saker hvor medlemmet selv eller nærstående har personlig eller økonomisk særinteresse.

### **12.6 Representasjon og fullmakt**

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter.

## **13. ÅRSMØTET**

### **13.1 Myndighet**

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. 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.

### **13.2 Tidspunkt for årsmøtet**

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 innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

### **13.3 Innkalling til årsmøte**

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men ikke kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles. Forslag som krever to tredjedels flertall må være omtalt i innkallingen.

Saker som seksjonseiere ønsker behandlet, skal nevnes dersom styret har mottatt krav før fristen.

#### **13.4 Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen.

Uten hensyn til innkallingen skal ordinært årsmøte:

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne regnskap
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmelding, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut senest én uke før møtet.

#### **13.5 Hvem kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan tilbakekalles.

Rådgiver kan tas med dersom årsmøtet tillater det.

#### **13.6 Møteledelse og protokoll**

Styreleder leder årsmøtet med mindre møtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker og beslutninger.

Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier.

#### **13.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer**

Hver seksjon har én stemme.

Blanke stemmer regnes som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **13.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger**

Vanlig flertall gjelder dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter.

To tredjedels flertall kreves for:

- a) ombygging, påbygging eller andre større endringer
- b) omgjøring av fellesarealer til bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom
- d) endring av formål for bruksenheter
- e) samtykke til reseksjonering
- f) endring av vedtektene

#### **13.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som går ut over vanlig forvaltning og medfører kostnader under 5 % av årlige felleskostnader, besluttet med vanlig flertall.

Over 5 % krever to tredjedels flertall.

Dersom tiltaket medfører kostnader for enkelte seksjonseiere på mer enn et halvt grunnbeløp, kreves deres uttrykkelige samtykke.

#### **13.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må være enige ved:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som vesentlig endrer sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser

### **13.11 Beslutninger som krever samtykke fra berørte seksjonseiere**

Samtykke kreves ved:

- a) pålegg om vedlikehold av deler av fellesareal
- b) vedtektsbestemmelser som begrenser rettslig disposisjonsrett
- c) endring av fordeling av felleskostnader

### **13.12 Inhabilitet**

Ingen kan stemme i saker som gjelder:

- a) søksmål mot en selv eller nærstående
- b) eget eller nærstående sitt ansvar
- c) søksmål mot andre dersom egen interesse kan stride mot sameiets
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39

Dette gjelder også fullmektiger.

## **14. VALGKOMITE**

Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer som velges for 2 år av gangen. Komiteen fremmer forslag til kandidater til styret og valgkomiteen. Komiteen velger selv sin leder.

## **15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, med senere endringer.

### Historikk for vedtak og revisjoner:

Vedtatt ved etableringen.

Revidert 09.04.2019, 03.10.2019, 18.06.2020, 28.06.2021, 13.04.2023, 28.11.2023, 09.04.2024, 01.04.2025, 08.04.2026