Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Støperiet Moss Sameie

Alle sameiere i Støperiet Moss Sameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Tirsdag 09.04.2024
Klokken: 18:00
Sted: Kantina - Ankers Hus - Bernt Ankers gate 17

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2023

3 Årsoppgjøret for 2023

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5 Innkomne saker

5.1 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall - sak fra styret

5.2 Orienteringssak fra styret vedr Solscreens

5.3 Innglassing av balkong/veranda - Søknad fra seksjonseiere - sak innsendt av seksjonseiere

5.4 Endringer i ordensregler - sak fra styret

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Innkomne saker

5.1 Vedtektsendringer - krever 2/3 flertall - sak fra styret

Styret ønsker tydeliggjøre/ tillegge sameiets vedtekter viktige punkter. Styret anbefaler årsmøtet vedta de reviderte vedtektene.

Ønskede endringer er markert rødt i vedlegg nr 1.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: De reviderte vedtektene vedtas i sin helhet.

5.2 Orienteringssak fra styret vedr Solscreens

Saken er fremstilt i vedlegg nr 2 med tilhørende bilag 1.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at «Vind og Solavskjerming» er regulert i vedtektene 3-1-4 og trenger derfor ikke godkjenning fra styret.

5.3 Innglassing av balkong/veranda - Søknad fra seksjonseiere - sak innsendt av seksjonseiere

Saken er belyst i vedlegg nr. 3 med tilhørende bilag 1.

Forslag til vedtak: **Styrets forslag til vedtak (under forutsetning av at vedtektsendring i pkt 3-1-1 i vedlegg nr 1 blir godkjent)**

Årsmøte er positive til både hel og delvis innglassing der hvor det er bygningskropp som gjør at dette blir en integrert og naturlig del av bygget. Det forutsetter at alle nødvendige godkjennelser foreligger. Brannkrav må være oppfylt og vedtektene fulgt.
Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å sørge for all dokumentasjon. Søknad må inneholde nøyaktig beskrivelse av det enkelte prosjekt og en bekreftelse på at det er samme type som eksisterende innglassing i sameie.
Dersom innglassing må fjernes, for eksempel som følge av vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen, må dette gjøres uten ugrunnet opphold og bekostes av seksjonseier.
Hvis innglassing, uansett årsak, påfører Sameiet ekstra kostnader vil dette kunne bli belastet seksjonseier.

Med bakgrunn i disse forutsetninger så må styret få en oppdatert søknad hvor det klart fremkommer hva som er ønsket løsning fra seksjonseierne.

5.4 Endringer i ordensregler - sak fra styret

Styret kommer med forslag til reviderte ordensregler. Reviderte ordensregler er vedlagt i innkalling som vedlegg nr. 4, endringer er markert rødt

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: De reviderte ordensreglene vedtas i sin helhet.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2023 er: Styreleder Terje Fleischer, styremedlem Siri Kjelberg og styremedlem Steinar Monge

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Andrej A. Meschanskji og Anne Sletmo er villig til å ta gjenvalg.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Bent Aune og Steffen Stensrud er villig til å ta gjenvalg.

6.3 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen. Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 25.03.2024 - Med hilsen - Støperiet Moss Sameie/Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Støperiet Moss Sameie for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Terje Fleischer
Styremedlem, Andrej A. Meschanskij
Styremedlem, Steinar Monge
Styremedlem, Siri Kjelberg
Styremedlem, Anne Marie Sletmo

Styret består av 2 kvinner og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Steffen Stensrud
Varamedlem, Bent Aune

Endringer i styret i siden årsmøtet 2023

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 13.04.2023. Siden årsmøtet har det ikke vært endringer av styrets sammensetning.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Andrej A. Meschanskij
Styremedlem, Anne Marie Sletmo
Varamedlem, Steffen Stensrud
Varamedlem, Bent Aune

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 8

Antall behandlede saker i perioden: 57

Andre møter som er avholdt

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 28.11.2023

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 171 eierseksjoner. 165 leiligheter og 6 næring.
Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 921772742, og ligger i Moss kommune.

Støperiet Moss Sameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Støperiet Moss Sameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Støperiet Moss Sameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Støperiet Moss Sameie i 2023: Ingen

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Støperiet Moss Sameie som har mottatt lønn i 2023: 7 styremedlemmer.

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr.

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023:

Siden årsmøtet torsdag 13.04.2023 har styret jobbet med et bredt spekter av saker, men følgende saker har vært mest omfattende:

- Avregning av vann- og energi. Avtale med Techem ble sagt opp, og VBBI overtok dette arbeidet fra juni 2023. Det har vært krevende å komme fram til riktig avregning for den enkelte enhet.
- I 2024 blir alle bygg 5 år og garantier går ut. Styret valgte å kjøpe faglig bistand til garantibefaringen. Det kan på sikt påløpe store kostnader for sameiet dersom ikke garantisaker avdekkes innen fristen. Arbeidet er pågående og oppleves som "krevende".
- Oppsigelse av felles TV-avtale. Dette ble formelt vedtatt av et ekstraordinært årsmøte i november, med endring fra 1 febr 2024. I forbindelse med årsmøtet ble det gitt informasjon om alternative valg av individuelle TV-avtaler.
- Forsikringsskader: En stor vannlekkasje fra sept 2022 har tatt hele 2023 å utbedre. Noen mindre vannskader og ett tilfelle av skjeggkre. I tillegg er det noen knuste ruter, ett innbrudd i næringslokale og div mindre skadeverk.
- Garasje så har El-bil ladeanlegget gitt noen utfordringer som MER og Østfold Elektro har brukt mye tid på (belaster ikke oss økonomisk). Det har dessverre også innebært at vi pt ikke har Wifi i garasjen.

Siden årsmøtet torsdag 13.04.2023 har Støperiet Moss Sameie utført følgende vedlikehold (noe av dette forsetter inn i 2024):

- Maling av oppganger
- Postkasseskilt
- Div garantiarbeider. Gruppebytte av lamper i oppgang i nr 21. Bytte av

varmekabler i nedløp i A og B byggene.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Støperiet Moss Sameie i 2024:

- Ferdigstille maling av oppganger
- Ferdigstille like postkasseskilt til alle
- Ferdigstille bytte av varmekabler (garantiarbeid)
- 5 års garantikontroll og det den avdekker

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Støperiet Moss Sameie i 2024:

- Ringetablå vurderes
- Oppgradering av mellomganger kjeller vurderes
- Kontroll/energieffektiviseringssystem for tekniske anlegg bør sees på.
- Tiltak for å redusere strømforbruk

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2023:

- Årlige kontroller iht internkontroll

Økonomi:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2023:

- Sameiet er fortsatt å regne som "nytt". Vi er derfor i oppbyggingsfasen av kapital. Ett overordnet langtidsmål for økonomien var å forsøke å øke kapitalen med ca 1 mill pr år. Iht anbefalinger fra forretningsfører bør vi sikte mot ca kr 25.000 pr enhet i reserve. Dette er ett måltall som har økt de siste årene spesielt for eldre borettslag/sameier.
  Vi omsatte i 2023, alt inkl for ca 9 mill.
  Budsjettert resultatet var fra start på ca 980 000. Mye skjedde ila året, blant annet endret Moss Kommune prinsipp for innbetaling av kommunale avgifter og vi måtte gjennomføre en ekstra ordinær a-konto innbetaling samt øke fellesutgiftene fra juni. Endringene gjorde at revidert budsjett lå i underkant av kr 700.000. Styret har allikevel valgt å følge de prinsipper vi satte for budsjettet, men vært litt forsiktig med ønskede investeringer. I tillegg har vi prioritert kontroll av bygningene av et eksternt takst firma. Resultatet ser ut til ende på nesten nøyaktig 1 mill.
  Styret er særdeles godt fornøyd med dette tatt i betraktning av alle variable kostnader og endringer som ligger inne i disse tallene.
- Fra og med 2023 så innkrever sameiet a-konto: Energi (fjernvarme), varmtvann og kaldtvann forbruk. Alle leiligheter har nå målere fra Techem som avleses kontinuerlig. Eiere kan følge med gjennom beboer app.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2024:

- Styret legger opp til ett overskudd, men siden vi er inne i en "dyr" tid for mange så

vektlegges det et forsøk på og holde økning av felleskostnadene ca tilsvarende indeks. Pga endring i TV-avtale fra 01.02.2024 så slo dette veldig heldig ut på felleskostnadene for de minste leilighetene.

- Vi har definert noen investeringsområder, men ser samtidig at disse kan utsettes dersom økonomien tilsier det. Det skal prioriteres fortsatt bygging av egenkapital.
- Året vil bære preg av at garantitiden fortløpende går ut på bygningsmassen og vi må gradvis ta flere og flere kostnader selv. Dette vil feks medføre at reparasjoner vil kunne ta lenger tid da det styret vil gjøre en kost/nytte vurdering nesten fra gang til gang.

Styret i Støperiet Moss Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2024

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**1 179 541**	**177 012**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 011 229	1 002 529
B. Årets endring disponible midler	**1 011 229**	**1 002 529**
C. Disponible midler UB	**2 190 770**	**1 179 541**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3285 EL-BIL LADING	207 312	167 077
3289 A KTO/AVR FJERNVARME-KOSTN OPPVARMING,VANN/AVLØP	3 161 074	931 750
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	0	20 892
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	233 050	233 400
Sum	**-3 601 436**	**-1 353 119**

RESULTATREGNSKAP 2023 Støperiet Moss Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		5 748 091	6 833 793	8 134 201	6 024 073
Andre driftsinntekter	1	3 601 436	1 353 119	431 600	3 209 175
SUM INNTEKTER		**9 349 527**	**8 186 912**	**8 565 801**	**9 233 248**
KOSTNADER					
Styrehonorar		297 500	205 993	250 000	265 000
Arbeidsgiveravgift		41 948	27 823	35 250	37 365
Strøm		574 798	616 025	500 000	550 000
Renhold		560 499	538 110	550 000	500 000
Vedlikehold bygg		609 995	856 801	741 500	820 000
Vedlikehold VVS		127 667	38 196	48 000	150 000
Vedlikehold elektro		365 398	233 638	260 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg		161 586	118 268	150 000	165 000
Vedlikehold garasje		61 005	0	204 800	165 000
Revisjonshonorar	0	28 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		320 628	320 628	320 625	328 641
Andre konsulenttjenester		162 500	0	0	0
Årsavgift TV		769 000	723 289	783 262	430 000
Andre kontingenter		128 024	139 177	100 000	130 000
Forsikringer		353 493	296 708	353 000	430 000
Kommunale avgifter		1 454 174	424 035	1 317 438	1 603 000
Andre driftskostnader		151 663	135 824	150 000	210 000
Leie vaktmester		269 030	275 395	200 000	200 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		1 985 678	2 247 697	1 900 000	1 776 000
Leie av garasjeplasser		0	3 549	0	0
SUM KOSTNADER		**8 422 583**	**7 226 156**	**7 888 875**	**8 085 006**
DRIFTSRESULTAT		**926 944**	**960 756**	**676 926**	**1 148 242**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		52 750	11 373	1 200	40 000
Utbytte Gjensidige		31 536	30 400	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**84 286**	**41 773**	**1 200**	**40 000**
ÅRSRESULTAT		**1 011 229**	**1 002 529**	**678 126**	**1 188 242**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	1 002 529	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 011 229**	**1 002 529**	**678 126**	**1 188 242**

BALANSE 2023 Støperiet Moss Sameie

	2023	2022
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	50 619	53 207
Andre restanser	367 267	1 473
Andre fordringer	586 927	412 244
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	3 038 031	1 993 405
SUM OMLØPSMIDLER	**4 042 844**	**2 460 329**
SUM EIENDELER	**4 042 844**	**2 460 329**

BALANSE 2023 Støperiet Moss Sameie

	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 179 541	1 179 541
Årets resultat	1 011 229	0
SUM EGENKAPITAL	**2 190 770**	**1 179 541**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	-230	50
Forskuddsbetalte felleskostnader	73 088	28 159
Forskudd	672	0
Leverandørgjeld	1 376 026	810 437
Annen kortsiktig gjeld	402 517	442 142
SUM KORTSIKTIG GJELD	**1 852 074**	**1 280 788**
SUM GJELD	**1 852 074**	**1 280 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**4 042 844**	**2 460 329**

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Terje Fleischer Styreleder	Anne Sletmo Styremedlem	Siri Kjelberg Styremedlem
Steinar Monge Styremedlem	Andrej A. Meschanskij Styremedlem	

Resultat og balanse med noter for Støperiet Moss Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Støperiet Moss Sameie

Styreleder	Terje Fleischer (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Steinar Monge (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Andrej A. Meschanskij (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Siri Kjelberg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Anne Sletmo (sign.)	21.03.2024

Til årsmøtet i Støperiet Moss Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Støperiet Moss Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 25. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-03-25 10:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

SAK 5.1 VEDLEGG NR. 1

VEDTEKTER

for

STØPERIET MOSS SAMEIE

Revidert 09.04.2019
Revidert 03.10.2019
Revidert 18.06.2020
Revidert 28.06.2021
Revidert 13.04.2023
Revidert 28.11.2023
Revidert 09.04.2024

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Støperiet Moss Sameie
Sameiets forretningskontor er i Moss Kommune.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 165 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 3, bnr. 3141 i Moss kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplass~~er~~ (i garasjekjeller ~~eller utendørs~~), private uteplasser eller annet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjøres ved at eier registrerer leieboer i VBBL sin beboerportal. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ved eierskifte og leieboerskifte i boliger 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.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Utleie
Korttidsutleie kan ikke overskride 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Noen av eierseksjonene får privat hageareal som tilleggsdel til sin bruksenhet. Brannvesen må ha tilgang til sameiets bygninger via det samme private hageareal. Det må derfor ikke monteres eller plasseres gjenstander på dette private hagearealet som ikke lett og raskt kan fjernes av en (1) person for hånd.

Sameiet har utvendige fellesarealer som til enhver tid må være tilgjengelig for eventuell nødvendig bruk for brannvesen eller annet utrykningskjøretøy. På dette areal må det ikke plasseres gjenstander som kan hindre tilgang for disse.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret. Årsmøtet har vedtatt retningslinjer for installasjon av ulike typer utstyr på fellesarealer inkludert fasader, og årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader dersom søknadene ligger innenfor de vedtatte retningslinjer beskrevet i sameiets vedtekter.

3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger
Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing. Innglassingen må gjennomføres iht. godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.
I tillegg til forhåndsgodkjente innglassinger kan styret godkjenne innglassinger for balkonger som er integrert i bygningskropp og overbygd. Søknaden skal sendes til styret og avklares

med nødvendige instanser. Alle kostnader knyttet til innglassing (søknadsprosess, montering etc.) bekostes av den enkelte seksjonseier.

3.1.2 Retningslinjer for installasjon/montering av varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner i sameiet.
Det er ikke tillatt å installere/montere varmepumper og/eller aircondition i tilknytning til de enkelte boligseksjoner

3-1-3 Retningslinjer for installasjon/montering av parabol
Det er ikke tillatt å installere/montere parabol i sameiet.

3-1-4 Retningslinjer for installasjon/montering av vind- og solavskjerming på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.
Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater. Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.

Det er tillatt å installere/montere uttrekkbar levegg innvendig på sin balkong/veranda/terrasseplatting med en maks høyde over gulv på 150 cm.

Det er tillatt å installere/montere film som skal hindre innsyn innvendig på rekkverk. Film skal være slik type som styret har godkjent.

Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger. Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/montering bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting.

Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger:
Rebækkas gate 25-27 og 29: Beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)
Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-1-5 Retningslinjer for utvidelse av terrasseplattinger
Terrasseplattinger som ligger i Bygg B mot Mosse-elven kan utvides innenfor sin tinglyste tilleggsdel/private hage. En utvidelse må utføres i samme materialtype som for eksisterende terrasseplatting (Keboni-dekke). Utvidelsen skal i sin helhet bekostes/betales av den seksjonseier som foretar utvidelsen. Arbeidet skal utføres av bygningskyndig person.
Det er seksjonseiers ansvar å vedlikeholde utvidelsen av terrasseplattingen.
For andre seksjoner enn de seksjoner som ligger i Bygg B mot Mosse-elven, er det ikke tillatt å utvide terrasseplattinger.

3-1-6 Retningslinjer for montering/oppsetting av reklameskilt for næringsseksjoner i sameiet.

Det er tillatt for næringsseksjonene å sette opp reklameskilt på fasadevegg, og som har til hensikt å markedsføre selskapet.
Skiltingen skal være i tråd med godkjent skiltplan fra Moss kommune eller som en enkeltstående godkjenning fra Moss kommune.

3-1-7. Retningslinjer for montering av pergola for de boligseksjoner som har takterrasse.
Installasjon/montering av «Pergola» er søknadspliktig til styret. Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne installasjon/montering på følgende tilleggsvilkår:
Kun boligseksjoner med takterrasse kan installere/montere «Pergola» på sin takterrasse. Installasjonen forutsetter at bygningens konstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik «Pergola». Pergola skal ha en utførelse som i minst mulig grad reduserer naboers utsikt, og det er ikke tillatt å oppføre permanente vegger.

Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier, også de kostnader som eventuelt er nødvendig for å tilpasse for nødvendig innfesting. Dersom installasjonen er søknadspliktig etter plan og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.
Alle «Pergola» skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag).

Byggene har følgende farger:
Rebækkas gate 25-27 og 29: beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental)
Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).

3-2 Ordensregler
Det er fastsatt ordensregler for sameiet ved etableringen. Endringer i ordensreglene besluttes av årsmøtet.

4. GarasjeanleggParkering og bodområder

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller
Sameiet har garasjeanlegg/garasjekjeller med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming. Det er ikke parkeringsplasser i felles garasjeanlegg til alle seksjoner. ~~Alle seksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg.~~

De eierseksjoner som har bruksrett til garasjeplass har blitt tildelt garasjeplass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene.

Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

~~Seksjonseiere med garasjeplass og sportsbod betaler kr.150,- i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Eierseksjoner uten garasjeplass, men med sportsbod, betaler kr.50,- i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjeller.~~

~~Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod i garasjekjeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.~~

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget.

De enkelte seksjoner i sameiet skal ha bruksrett til parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Fordelingen av de enkelte seksjoners bruksrett til parkeringsplassene i garasjeanlegget er i henhold til egen oversikt~~liste., og som er et vedlegg til disse vedtekter (Vedlegg 1).~~ Bruksrettene som følger av oversikten~~Vedlegg 1~~ 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. Bruksretten følger boligseksjonen ved salg.~~kan ikke selges sammen med boligseksjon~~.

4-1-2 Boder

Alle boligseksjoner har sportsbod i felles garasjeanlegg. Bodene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av boder innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Pga. mye åpnet teknisk anlegg i takene skal bodområder og bodene holdes avlåst. Hver bod må låses med en hengelås som er del av sameiets nøkkelsystem.

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av bodområdene.

4-1-3 Kostnader

Seksjonseiere med garasjeplass og sportsbod betaler kr 150 i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass for drift og vedlikehold av garasjekjeller. Eierseksjoner uten garasjeplass, men med sportsbod, betaler kr 50 i månedlige felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjekjeller.

Næringsseksjoner med verken parkeringsplass eller sportsbod i garasjekjeller, betaler ikke for drift og vedlikehold av garasjekjeller.
Beløpene ligger inkludert i eierseksjonenes totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers.

4-2 Ladepunkt for el-bil.

Det er etablert felles laststyringsanlegg for elbil-lading i garasjen. Det er etablert ladepunkt på noen P-plasser og klargjort for etter etablering på noen p-plasser iht. bestilling i forbindelse med oppføring av bygget. Etter etablering av ladepunkter skal skje gjennom bestilling hos styret i sameie.

Kostnader for etablering av ladepunkt belastes seksjonseier. For P-plasser som ikke er klargjort for etablering av ladepunkt vil det i tillegg påløpe tilknytningskostnad. Kostnader knyttet til bruk av ladepunkt (herunder strøm, service, vedlikehold etc.) dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. 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. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.
Den som krever en tilrettelagt plass, er ansvarlig for eventuelle kostnader flyttingen påfører annen eier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven §34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 skalper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar
- Bredbånd grunnpakke (gjelder ikke næringsseksjonene)

Sameiet har felles oppvarmingssystem via fjernvarme. Hver seksjon innbetaler månedlig et A konto beløp basert på stipulert årlig forbruk av varmt og kaldt vann. Det er installert elektronisk måler med fjernavlesing i hver enkelt eierseksjon, og A konto innbetalingen blir avregnet etter reelt forbruk iht. til avlest målerstand. ~~hvert år pr. 15 januar.~~Dette inkluderer også kommunale avgifter til Moss Kommune for vann og avløp.

Avregningen mot den enkelte seksjonseier gjennomføres i løpet av 1. kvartal hvert år.

Følgende felleskostnader betales kun av boligseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk boligseksjoner:

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av boligseksjonene.

Følgende kostnader skal betales kun av næringsseksjonene, og fordeles etter sameierbrøk næringsseksjoner.

- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som benyttes kun av næringsseksjonene.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Bredbånd utover grunnpakke
- Felles ventilasjonsanlegg for 7 leiligheter, seksjonsnummer 76, 77, 80 (hybel har eget aggregat), 82, 83, 84 og 85 i Rebækkas gate nr. 31 og 33.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne 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 sameierbrøk.

6-5 Postkasser og ringeklokketablå

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.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal representere næringsseksjonene og ett styremedlem/varamedlem skal representere sameiet i velforeningen.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes elektronisk av de fremmøtte i ettertid.

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 vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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 Representasjon og fullmakt
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret 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 ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets Årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsmelding regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet. 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 stede 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.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
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 og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 utover 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 utover vanlig forvaltning.

d) samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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 vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller en nærstående sitt 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 eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Valgkomite
Sameiet skal ha en valgkomite på 3 medlemmer. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet fremme forslag til kandidater for fremtidige styreverv og valgkomite. Valgkomiteen velger selv sin leder.

11. 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.

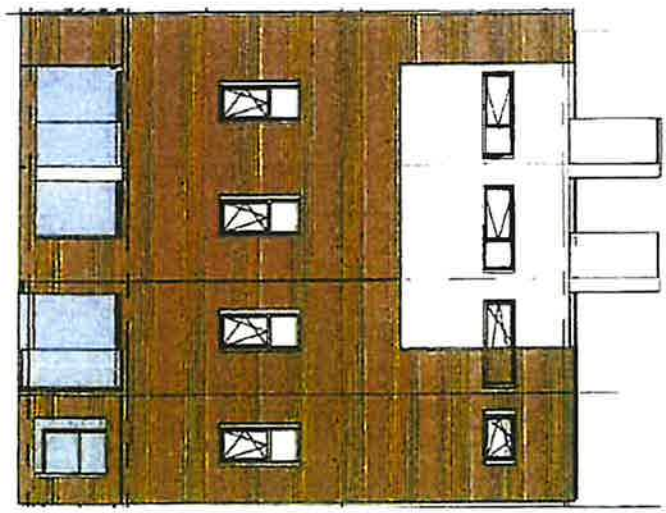
SAK 5.2 VEDLEGG NR 2

SAK
Søknad om montering av solscreen og innglassing på terrasse fra beboer av Rgt 29 401.
(Søknad omfatter i praksis også eier av Rgt 29 201.) Se Bilag 1.

Grunnlag:
Styret oppfatter søknaden som todelt og siden dette gjelder flere andre så velger vi å svare på alt i her selv om noe ikke er årsmøte saker.

1. Styret er av den oppfatning at «Vind og Solavskjerming» er regulert i vedtektene 3-1-4 og trenger derfor ikke godkjenning fra styret.
   Fra vedtektene:
   a. Solscreens på vinduer:
      Alle seksjoner kan fritt installere/montere utvendige solscreens på sine vindusflater.
      Alle kostnader i forbindelse med installasjonen/monteringen bekostes av den enkelte seksjonseier.
   b. Solscreens eller markise på balkong/terrasse:
      Alle seksjoner kan installere/montere terrassemarkise på balkonger/verandaer/terrasseplattinger.
      Installasjonen forutsetter at bygningens fasadekonstruksjon er tilrettelagt for innfesting av slik markise.

Alle solscreens og markiser skal ha farger som tilsvarer eksisterende farger på bygget (solscreens og beslag). Byggene har følgende farger: Rebækkas gate 25-27 og 29: Beslag i farge RAL 9007, solscreens i farge «Grey sand» fargekode 108112 (produsent Vental) Øvrige bygg: Beslag i farge RAL 7021, solscreens i farge «Black» fargekode 118118 (produsent Vental).



SAK 5.2 og 5.3

BILAG 1.

Til Styret i Støperiet Moss Sameie.

Moss 24.02.2024

Vedr.: Vedr leilighet H 0401 Rebækkasgt 29.
Søknad om ZIP SCREEN på endeveggen av vår balkong og foran på begge stuevinduene.

Søker med dette om å få sette opp ZIP SCREEN på endeveggen av vår balkong, samt ZIP SCREEN foran begge stuevinduene, (se vedlagt tilbud fra Fas-Tec)
Er usikker på om ZIP SCREEN på endevegg er et søknadspliktig tiltak til kommunen, eller om det holder med en godkjenning fra styret?

I tillegg ønsker vi fortsatt å få hel, alternativt delvis vær-og vindskydd / innglassing av balkongen, jfr vår tidligere søknad av 22.01.2021 om innglassing av balkongen.

Vi ønsker primært å få vær-og vindskydd / innglasset hele balkongen m spriknkling, (se vedlagt tilbud på hel fra Fas-Tec), alternativt delvis innglassing som ikke krever sprinkling.
Hva vi bestemmer oss, for er avhengig av hva totalsummen når alle søknadsgebyrer til kommunen, brannrapport og arkitektkostnader, i tillegg til tilbudet fra vedlagt tilbud fra Fas-Tec beløper seg til.

Vi har vært en gruppe som siden 2021 har jobbet mot å få en mer brukervennlig balkong, men grunnet at to leilighetseiere er gått bort, er vi nå bare 3 av 5 leiligheter igjen i Rebækkasgt 29 .

Det ser ut til å være kostnadsbesparende å sende en felles/samlet søknad til kommunen.

Det er av stor betydning å få en mer brukervennlig balkong, da er svært værhardt/ vindfullt på vår balkong i 4. etg, og møbler og annet må sikres eller fjernes i de verste periodene. Dette i tillegg til sjenerende sus fra Mossefossen.

Takknemlig for tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Vigdis Myhre

Vigdis Myhre

Kjell R Andersen

Kjell Roar Andersen

Vedlegg: Kostnadsoverslag fra Fas-Tec.

SAK 5.3 VEDLEGG NR. 3

Se søknad fra seksjonseier i Bilag 1.

2. Innglassing av balkong/veranda:
   Vedtektene 3-1-1 Retningslinjer for innglassing av balkonger/verandaer/terrasseplattinger Bare de seksjoner som allerede i prosjektgodkjenningen har fått forhåndsgodkjent innglassing av sine balkonger/verandaer/terrasseplattinger, har anledning til å foreta slik innglassing.

   Det betyr at styret ikke har anledning til å godkjenne hel eller delvis innglassing forutenom det som er spesifisert i vedtektene. Det kreves i så fall en endring i vedtektene som må behandles på årsmøte.

   Vi vil derfor redegjøre for hvilke branntekniske regler som gjelder for innglassing i Støperiet:

HOVEDREGEL I TEK10 (som Støperiet er bygd etter)
Sprinkling kan sløyfes på åpne balkonger om den åpne delen er minst 50 prosent av den totale tenkte «veggflaten» rundt balkongen.
Vegg mot innenfor liggende boenhet tas ikke med i beregningen, men skillevegg mot nabo må medtas.
Veggflaten måles i forkant eller ytterkant av balkonggulvet fra overkant av balkonggulv til underside av overliggende tak eller dekke.
Det må også tas hensyn til om det er et regnskjørt som også gir noe redusert høyde.

Da bygget ble prosjektert så gjorde Multiconsult en Brannteknisk gjennomgang; «Branntekniske premisser» datert 14.1.2019.

I den finner vi ett punkt som heter; Fravik E: Balkonger med åpenhet på mindre enn 50 % sprinkles ikke. Nærmere beskrivelse/analyse finnes i «Brannteknisk verifikasjon» datert 14.1.2019. Disse dokumentene er tilgjengelige for eiere på etterspørsel

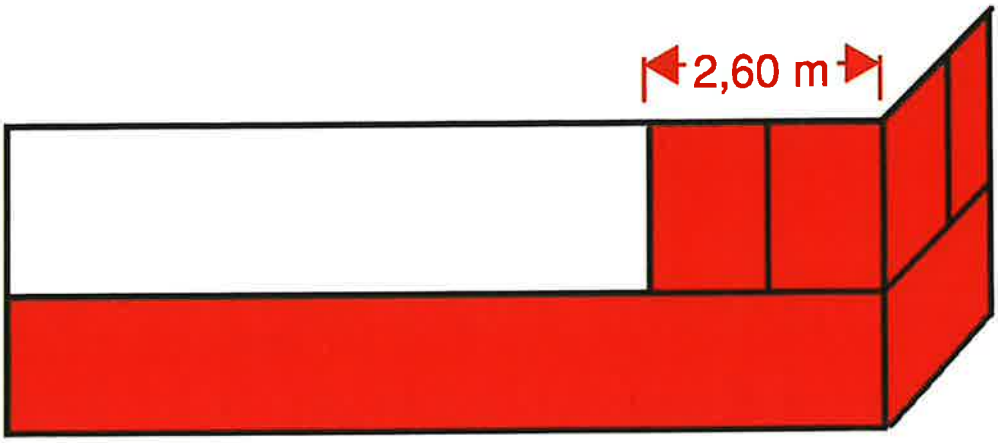
Det er i disse godkjent innglassing helt ned til 19 % åpenhet uten å sprinkle. Forutsatt himlingshøyde 2,67.

En ekstern branningeniør som har sett på vårt anlegg har definert det som følger:

> Balkonger med åpenhet på 19 % og mer på Støperiet, med den geometrien og utførelsen besl
> i dette dokumentet, oppfyller forskriftens krav. Balkonger med mindre åpenhet enn dette (so
> f.eks. er glasset inn) må utføres med sprinkler.

Konkret betyr det at seksjonseier kan vurdere om delvis innglassing kan være ett alternativ for å slippe å montere sprinkel på balkong/terrassen.
Hver seksjonseier må måle hos seg og beregne hvor langt ut det kan innglasses.
Her er ett eks på hvordan det kan se ut:

SAK 5.3 VEDLEGG NR 3.



Hvis installasjonen er søknadspliktig etter plan og bygningsloven, skal tillatelse fra Moss kommune foreligge før installasjon/montering kan igangsettes.

I tillegg sier vedtektene 3-1-1 følgende:
Innglassingen må gjennomføres i h.h. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

Kostnader ved søknad.
Det vil påløpe gebyrer til Moss Kommune for å søke om innglassing. Normalt beregner de en kost pr bygg.

På bakgrunn av ovennevnte vil styret under årsmøte foreslå en justering i vedtektene under pkt. 3-1-1 som vil muliggjøre etablering av innglassing hos dere.

Styrets forslag til vedtak (under forutsetning av at vedtektsendring blir godkjent)

Årsmøte er positive til både hel og delvis innglassing der hvor det er bygningskropp som gjør at dette blir en integrert og naturlig del av bygget. Det forutsetter at alle nødvendige godkjennelser foreligger. Brannkrav må være oppfylt og vedtektene fulgt.
Det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å sørge for all dokumentasjon. Søknad må inneholde nøyaktig beskrivelse av det enkelte prosjekt og en bekreftelse på at det er samme type som eksisterende innglassing i Sameie.
Dersom innglassing må fjernes, for eksempel som følge av vedlikeholdsarbeider på bygningsmassen, må dette gjøres uten ugrunnet opphold og bekostes av seksjonseier.
Hvis innglassing, uansett årsak, påfører Sameiet ekstra kostnader vil dette kunne bli belastet seksjonseier.

Med bakgrunn i disse forutsetninger så må styret få en oppdatert søknad hvor det klart fremkommer hva som er ønsket løsning fra seksjonseierne.

Med vennlig hilsen

SAK 5.4

VEDLEGG NR. 4

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE

VERKET Støperiet

Vedtatt ved etableringen.
Revidert 13.04.2023
Revidert 09.04.2024

1. Formål og omfang

~~Disse hus~~Oordensreglene har til hensikt å skape gode forhold og «Godt Naboskap» i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ~~hus~~ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.~~Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.~~

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

~~Dersom s~~Sameiet har i ~~tilegg~~tillegg særlige regler for flere ting, f.eks. parkering, behandling av teknisk utstyr og~~,~~ rengjøring. ~~eller annet~~, ~~er d~~Disse å anse som en del av ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00.~~2300-0600~~. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy utover dette~~etter klokken 2300~~, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

All unødig støy i trappeoppgangene skal~~må~~ unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at ventilasjon~~avtrekksvifte~~ alltid skal stå på «minimum»~~-trinn 1~~. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- v~~V~~ed plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret vil i samråd med forsikringsselskap

vurdere videre handling. Dersom det begrenses til innen eierseksjon så vil eier belastes egenandel.~~Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon~~.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong og svalgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- At gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i sportsbod i kjeller

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer - se sameiets vedtekter.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse.

Når skade oppstår,~~-er~~ man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Ved skade forårsaket av den enkelte,~~-~~ er seksjonseier~~/beboer~~ ansvarlig for sameiets egenandel.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Søppelposer, tomme pappesker ol må ikke plasseres i trappeganger, dette gjelder selv for korte perioder.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller på anviste plasser.~~Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.~~
Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (P-plass, fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.

5. Fellesutstyr

Alt fellesutstyr som sameiet eier (For eksempel bilpleieutstyr, sykler, kano, kajakk etc) må brukes etter de regler som gjelder. Dersom ting blir ødelagt som følge av låntakers bruk så må denne erstatte det (Gjelder ikke ved normal slitasje).
Utstyr som dette kan ikke disponeres/lånes av korttidsleieboere.

6. Kjøring og parkering

Seksjonseierne med tildelt parkeringsplass i felles garasjekjeller skal fortrinnsvis parkere der. ~~Parkering på felles utomhus parkeringsplass er kun beregnet for dagparkering.~~

Ikke kjørbare motorkjøretøy skal ikke parkeres i kjeller da de må kunne fjernes for garasjevask etc. Det er ikke tillatt å lagre løse ting, møbler el. på P-plass da vi erfarer at

det er attraktivt for tyveri samt at det står i veien for garasjevask. Enkelte gjenstander forsterker også brannfaren.

Motor og småelektriske kjøretøy skal ikke lades fra sameiets felles strømnett. Unntak kan gis for HC utstyr etter avtale med styret.

Sameiet har ikke egen gjesteparkering, men det er en rabatt avtale på Verket sitt område. Parkering og kjøring i gårdsrommet er kun tillatt for av- og pålessing.

7. Beplantning

Seksjonseier har ansvar for stell og vedlikehold på sin side av hekk og planter der hvor dette grenser mot fellesareal eller nabo. Plante kassene utenfor Rebækkas gate 21 og bøkehekkene i indregårdsrom og ut mot elvebredden inngår i sameiets fellesområder. Sameiet har ansvar for årlig beskjæring av disse. Hekk skal ikke være høyere enn 150 cm, og ha lik høyde. Seksjonseier har ikke anledning til å fjerne hekkene. Sameiet bestemmer plantetyper på alle fellesområder og de områder som grenser mot seksjonseiere. ~~Beplantningen skal være tilpasset kystnære strøk og inngå harmonisk med øvrig flora.~~ Trær og planter som er plantet på egen seksjon må stelles på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det allikevel oppstår en situasjon med et tre eller plante som er til unødvendig ulempe for andre beboere, kan styret pålegge vedkommende å fjerne eller beskjære treet, slik at ulempen forsvinner.

~~7.~~8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr, skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område.
Styret kan lage egne regler for dyrehold.

~~8.~~9. Andre bestemmelser

Grilling med elektrisk og gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og må ikke lagres under bakkenivå.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner i henhold til vedtektene~~.~~

~~9.~~11.

Årsmøtet vedtar endring av ~~hus~~ordensreglene med alminnelig flertall. ~~Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.~~

F U L L M A K T

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Støperiet Moss sameie

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 09.04.24.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)

Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.