

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Støperiet Moss Sameie

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

Dato: Torsdag 13.04.2023

Klokken: 18:30

Sted: Kantinen i Ankers hus - Bernt Ankers gate 17.

Velkommen kl. 18:00. Da får vi besøk av hotellet som vil holde en presentasjon med informasjon til oss.

Selve årsmøtet starter kl. 18:30.

Det vil bli avholdt et beboermøte etter avsluttet årsmøte. På beboermøte vil bla. Høegh Eiendom informere om status og videre byggeplaner.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøtereregistrering
- 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 og saksliste

2 Styrets årsmelding 2022

3 Årsoppgjøret for 2022

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

5 Innkomne saker fra styret

- 5.1 Ordensregler - endringer besluttet av årsmøtet
- 5.2 Vedtekstendringer - voteret med 2/3 flertall
- 5.3 Levegger er montert uten godkjenning fra styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg
- 6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.5 Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøtereregistrering

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 og saksliste

2. Styrets årsmelding 2022

3. Årsoppgjøret for 2022

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2022

Øvrige styremedlemmer er av den oppfatning at styreleder har hatt en uforholdsmessig stor arbeidsmengde det siste året.

Dette begrunnes blant annet i oppgaver med oppfølging av tekniske arbeider samt en omfattende sak knyttet til vannskade.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Styreleder tilkjennes et *ekstra* honorar på kr. 50 000,- for årsmøteperioden 2022 - 2023

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Ordensregler - endringer besluttet av årsmøtet

Styret foreslår endring i ordensreglene. Se vedlegg nr 1. Endringsforslag er markert med rødt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Årsmøte vedtar de endringer som er foreslått.

5.2 Vedtekstendringer - voteret med 2/3 flertall

Styret foreslår endringer i vedtektene. Se vedlegg nr 2. Endringsforslag er markert med gult.

Følgende pkt. er foreslått endret;

pkt. 2-1 - pkt. 2-2 (nytt pkt.) - pkt. 3.1.2 - pkt. 5-3(nytt pkt.) - pkt. 6-1 - pkt. 6-5(nytt pkt.) - pkt. 8-1 - pkt. 8-2 - pkt. 10

Pkt 4-2 - foreslås fjernet

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Årsmøte vedtar de endringer som er foreslått.

5.3 Levegger er montert uten godkjenning fra styret

Gjeldende vedtekter sier følgende:

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Tredje avsnitt: 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.

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/terrasseplattning med en maks høyde over gulv på 150 cm.

Beskrivelse:

Det ble satt opp levegger på bakkeplan i D-bygget før styret hadde gitt en endelig tilbakemelding. Styret mottok på et senere tidspunkt søknad fra en sameier med leilighet på bakkeplan.

Styret behandlet saken i styremøte 26.09.22 og kom til følgende konklusjon: Leveggene som er montert er brudd på dagens vedtekter. Sameier ble derfor informert om at søknaden ikke ble innvilget, men at det ble gitt en dispensasjon i påvente av årsmøtes behandling av saken.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner levegger på bakkeplan i D-bygget som allerede er montert. Levegger skal være av impregnert ubehandlet materiale. De må stå i rett vinkel mot yttervegg og ha samme lengde som plattingen (ca 2m). Maksimal høyde 150 cm (i tråd med vedtektene).

Saken fremmes for årsmøtet 2023.

6. Valg

Gjenstående valgt på årsmøte i 2022 er:

Styremedlem, Unn Bøhm Tveito (her vil det bli foretatt et suppleringsvalg)
Styremedlem, Andrej A. Meschanskij

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år - suppleringsvalg

Styremedlem, Unn Bøhm Tveito ble innvilget permisjon fra 31.12.2022 og fristilt fra neste generalforsamling pga opphold/flytting til utlandet.

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.5 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, 27/3-2023

**Med hilsen
Støperiet Moss Sameie/**

Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Støperiet Moss Sameie for 2022

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Terje Fleischer
Styremedlem, Siri Kjelberg
Styremedlem, Unn Bøhm Tveito
Styremedlem, Steinar Monge
Styremedlem, Andrej A. Meschanskij

Styret består av 2 kvinner og 4 menn.

Varamedlemmer til styret:

Anne Marie Sletmo
Sven Agnar Fjellseth

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Terje Fleischer
Styremedlem, Siri Kjelberg
Styremedlem, Steinar Monge
Varamedlem, Anne Marie Sletmo
Varamedlem, Sven Agnar Fjellseth

Endringer av styrets sammensetning i løpet av 2022:

Styremedlem, Unn Bøhm Tveito er innvilget permisjon fra 31.12.2022 og fristilt fra neste generalforsamling pga opphold/flytting til utlandet.

Andre komiteer:

Styrets representant i Velforening er Anne Marie Sletmo

Møtevirksomhet:

Avholdte styremøter i perioden: 11

Behandlede saker i perioden: 63

Andre møter:

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 171 eierseksjoner. 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 følgende forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring.

Støperiet Moss Sameie følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Støperiet Moss Sameie forurensrer 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 2022: Ingen

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

Antall andre personer i Støperiet Moss Sameie som har mottatt lønn i 2022: Ingen

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 2022:

Det har vært noen hovedtema i 2022:

Økonomistyring: I praksis gjennomgang og reforhandling av leverandør og serviceavtaler. Målet har vært å samordne og forenkle samt bedre det økonomiske. Mest synlig er avtalen vi har gjort med AJ Eiendomsforvaltning som nå fungerer som en "vaktmester" samtidig som de overvåker mye av det tekniske. Vi har nå ca 20 stk. ulike avtaler.

Bytte av vannmålere, hvor vi erstatter alle de kommunale målerne i leilighetene og går over til en felles måler for sameie er den andre. I tillegg ønsker vi fortsatt individuell måling slik at vi har inngått en utvidet avtale med Techem. De har installert egne målere på både varmt og kaldt vann i hver leilighet. Målet har vært mer og bedre kvalitet på avlesninger samt at vi kan administrere dette på en mye enklere måte.

Oversikt over hvilke leiligheter som har leieboer/-e. Iht vedtektene skal alle eiere registrere leieboer. Vi har valgt Vbbl portalen til dette da det gir oss mulighet til å ha en rask oversikt i en nødsituasjon samt at det letter jobben med informasjon til alle. Oversikten viser at vi har nesten 60 stk. leiligheter som leies ut. Dette påvirker i stor grad styrets arbeidsmengde.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2023:

Styret ser på flere ting: Vedlikehold av oppganger, postkasse skilt og oppussing av inngangspartier i kjeller. 5 års garantiperioden går ut på de første arealene i 2023 og vi må se hvilke konsekvenser dette får samtidig som vi iverksetter rullerende vedlikehold.

Økonomi:

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen

forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2022 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Etter en anstrengt økonomisk start i etableringsfasen for sameie har vi nå mer kontroll på økonomien.

På vår vei over i en driftsfase har vi mulighet til å reforhandle de fleste avtaler og ser en rask forbedring av resultatet. Vårt mål er å bygge opp en økonomisk buffer. Totalt sett bør den være på ca kr 25.000 pr leilighet. (Dette måltallet endres med prisstigning etc i samfunnet). Dette må imidlertid skje i ett forsvarlig tempo.

Budsjett for 2023 var derfor "styrt" mot 1 mill i overskudd.

Allerede ved årets inngang vet vi at strømpris utviklingen påvirker oss og vi erfarer at det er svært vanskelig å forutsi nivå frem i tid. Styret er også urolige for den store mengden av reklamasjoner og hvordan dette vil påvirke oss etter garantitidens utløp. Vi gjør derfor noen ekstra investeringer i kontroller ol nå slik at vi vet at ting var i orden ved garantitidens utløp.

Styret i Støperiet Moss Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2023

RESULTATREGNSKAP 2022 Støperiet Moss Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER					
Felleskostnader		6 833 793	5 551 373	6 655 021	5 674 375
Andre driftsinntekter	1	1 353 119	-133 461	491 600	2 331 600
SUM INNEKTER		8 186 912	5 417 912	7 146 621	8 005 975
KOSTNADER					
Lønn		0	2 953	10 000	0
Styrehonorar		205 993	206 000	212 180	250 000
Arbeidsgiveravgift		27 823	29 462	31 327	35 250
Strøm		616 025	579 801	430 000	500 000
Renhold		538 110	520 667	500 000	550 000
Vedlikehold bygg		856 801	758 804	900 000	741 500
Vedlikehold VVS		38 196	7 788	75 000	48 000
Vedlikehold elektro		233 638	527 773	400 000	260 000
Vedlikehold utvendig anlegg		118 268	71 343	200 000	150 000
Vedlikehold garasje		0	121 836	204 800	204 800
Revisjonshonorar	0	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		320 628	320 628	320 625	320 625
Telefon		0	0	3 000	0
Årsavgift TV		723 289	711 516	735 000	735 000
Andre kontingenter		139 177	0	0	100 000
Forsikringer		296 708	274 661	300 000	353 000
Kommunale avgifter		424 035	390 465	418 000	484 000
Andre driftskostnader		135 824	120 279	100 000	150 000
Leie vaktmester		275 395	172 849	100 000	200 000
Kostnader oppvarming/serviceavtale		2 247 697	2 017 061	2 018 100	1 900 000
Leie av garasjeplasser		3 549	26 451	30 000	0
SUM KOSTNADER		7 226 156	6 885 337	7 013 032	7 007 175
DRIFTSRESULTAT		960 756	-1 467 425	133 589	998 800
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		11 373	-534	1 200	1 200
Utbytte Gjensidige		30 400	30 968	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		41 773	30 434	1 200	1 200
ÅRSRESULTAT		1 002 529	-1 436 991	134 789	1 000 000
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	-1 436 991	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 002 529	-1 436 991	134 789	1 000 000

BALANSE 2022 Støperiet Moss Sameie

	2022	2021
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	53 207	90 611
Andre restanser	1 473	140
Andre fordringer	412 244	348 832
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	1 993 405	894 114
SUM OMLØPSMIDLER	2 460 329	1 333 697
SUM EIENDELER	2 460 329	1 333 697

BALANSE 2022 Støperiet Moss Sameie

	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	177 012	177 012
Årets resultat	1 002 529	0
SUM EGENKAPITAL	1 179 541	177 012
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Gjeld til VBBL/andre	50	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	28 159	19 115
Leverandørgjeld	810 437	583 651
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg	0	328
Annen kortsiktig gjeld	442 142	553 544
Offentlige avgifter	0	46
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 280 788	1 156 685
SUM GJELD	1 280 788	1 156 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 460 329	1 333 697

Moss 31.12.22
Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Fleischer
Styreleder

Unn Bøhm Tveito
Styremedlem

Siri Kjelberg
Styremedlem

Andrej A. Meschanskij
Styremedlem

Steinar Monge
Styremedlem

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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	177 012	1 614 003
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 002 529	-1 436 991
B. Årets endring disponible midler	1 002 529	-1 436 991
C. Disponible midler UB	1 179 541	177 012

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3285 EL-BIL LADING	167 077	359 032
3289 AVREGNING FJERNVARME-KOSTNAD OPPVARMING LEILIGHET	931 750	-725 643
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	20 892	500
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	233 400	232 650
Sum	-1 353 119	133 461

Resultat og balanse med noter for Støperiet Moss Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Støperiet Moss Sameie

Styreleder	Terje Fleischer (sign.)	22.03.2023
Styremedlem	Siri Kjelberg (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Sven Agnar Fjellseth (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Steinar Monge (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Andrej A. Meschanskij (sign.)	21.03.2023
Varamedlem	Anne Marie Sletmo (sign.)	22.03.2023



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 2022, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarter) 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 rettviseende 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, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2023-03-23 15:47



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.

FULLMAKT

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Støperiet Moss Boligsameie

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på sameiets ordinære årsmøte 2023 .

Moss, den _____

(sameiers underskrift)



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

ORDENSREGLER FOR STØPERIET MOSS SAMEIE



Vedtatt ved etableringen.

Revidert 13.4.2023

1. Formål og omfang

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 sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

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 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 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.

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 frostskaadet.
- at avtrekksvifte alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. 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.
- 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.

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.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

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 strømnnett. Unntak kan gis for HC utstyr etter avtale med styret.

7. 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. 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.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

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 seksjonseierens 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, parkeringsplasser (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 i h.h. til godkjenningen og med samme leverandør/type som for eksisterende innglassing.

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 innstallasjon/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/terrasseplating 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 terrasseplating (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 terrasseplatingen.

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 besluttet av årsmøtet.

4. Parkering

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 liste, og som er et vedlegg til disse vedtekter (**Vedlegg 1**).

Bruksrettene som følger av 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 kan ikke selges sammen med boligseksjon.

4-2 Parkeringsplass utomhus. UTGÅR

~~Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering.~~

4-3 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 ifbm 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.

4-4 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.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring 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, jfr. 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, jfr 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 skal påføre 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, jfr. eierseksjonsloven §35.

5-3 Seksjonseiers ansvar ved gjennomførte forandringer

Seksjonseier kan ikke endre på noe av det som tilhører sameiets vedlikeholdsansvar. Sameiet kan kreve at seksjonseier erstatter eller tilbakefører endringer som ikke var avtalt.

Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på egen seksjon er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

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
- Kabel-TV og 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 i h.h. til avlest målerstand hvert år pr. 15 januar. 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
- Kabel-TV og 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 seksjonseierens 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

besluttet 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 ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å bidra til at postkasse og ringeklokkeblå 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.** ~~skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.~~

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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseienes 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**. ~~første gang til årsmøtet 2022.~~
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.