

## VEDTEKTER

### FOR

#### Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

#### 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

##### 1.1 Navn og opprettelse

- (1) Sameiets navn er Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie ("**Sameiet**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen. Sameiet består av 36 seksjoner på eiendommen med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B/Eiendommen**").

##### 1.2 Bakgrunn

- (1) Sameiet er en del av prosjektet "Væretorvet Syd" ("**Prosjektet**") som er utviklet og utbygget i tråd med reguleringsplanen for del av Åsgård, Fv. 108 og 451 med plan ID: 01061083 ("**Reguleringsplanen**"), og i henhold til byggesak 2021/721 ("**Byggesaken**"). Prosjektets bebyggelse er bestående av (i) en parkeringskjeller i underetasjen ("**Parkeringskjelleren**") som skal fungere som et felles anlegg for Prosjektet med parkeringsanlegg, transportareal, tekniske rom, bodarealer mv., (ii) næringsarealer med utadrettet virksomhet ("**Kjøpesenteret**"), og (iii) en felles takhage som omkranser flere frittstående boligbygg ("**Boligene**") på taket til Kjøpesenteret. Prosjektet er delt inn i følgende matrikkelenheter ("**Eiendommene**"):

- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av arealer i parkeringskjeller i U1, som har gnr. 423, bnr. 194 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Underetasje**").
- Anleggseiendom som i alt det vesentlige består av næringsarealer i Plan 1 og Plan 2 med utadrettet virksomhet, som har gnr. 423, bnr. 195 i Fredrikstad kommune ("**Anleggseiendom Handel**").
- Grunneiendom for frittstående boligbygg A, med gnr. 423, bnr. 196 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom A**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg B, med gnr. 423, bnr. 197 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom B/Eiendommen**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg C og D, med to teiger, med gnr. 423, bnr. 198 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom C og D**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg E, med gnr. 423, bnr. 199 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom E**")
- Grunneiendom for frittstående boligbygg F og G, med gnr. 423, bnr. 200 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom F og G**")
- Grunneiendom for seks frittstående rekkehus/townhouses, med seks teiger (H1-H6), med gnr. 423, bnr. 201 i Fredrikstad kommune ("**Boligeiendom H**")
- Grunneiendom for felles takhage, med gnr. 423, bnr. 202 i Fredrikstad kommune ("**Takhagen**")

- Restareal av gnr. 423, bnr. 53 i Fredrikstad kommune ("**Resteiendommen**").

(2) Anleggseiendom Underetasje og Anleggseiendom Handel omtales heretter i fellesskap som "**Anleggseiendommene**". Boligeiendom A, Boligeiendom B, Boligeiendom C og D, Boligeiendom E, Boligeiendom F og G samt Boligeiendom H omtales heretter i fellesskap som "**Boligeiendommene**".

### 1.3 Hva Sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 36 seksjoner ("**Seksjonene**") i Boligeiendom B/Eiendommen med tilhørende trappeløp, heissjakt, sluser, inngangsparti og bodareal . Sameiet eier eiendommen gnr. 423 bnr. 194 snr. 18 ("**Bodseksjonen**") som er beliggende i Anleggseiendom Underetasje.
- (2) Seksjonene består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- (3) Hver seksjon gir også enerett til å bruke bod plassert i Bodseksjonen som eies av Sameiet. En oversikt over hvilke boder de enkelte seksjonene disponerer er inntatt som vedlegg 1 til vedtektene.
- (4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1.4 Boligforening

- (1) Sameiets seksjonseiere er medlem av Boligforeningen Værstetorvet, org. nr. (under stiftelse) ("**Boligforeningen**"), som blant annet har som formål å:
  - forvalte, drifte og vedlikeholde Takhagen, som er et felles uteoppholds- og rekreasjonsareal for beboerne i Boligeiendommene,
  - forvalte, drifte og administrere seksjonene i Anleggseiendom Underetasje som blant annet skal benyttes til tekniske rom, sykkelparking, bilparkering mv. for Boligeiendommene,
  - forvalte, drifte, vedlikeholde og administrere øvrig infrastruktur som er felles for to eller flere av Boligeiendommene,
  - ivareta Boligeiendommenes interesser i samarbeid, dialog og kommunikasjon med Anleggseiendommene, internt mellom Boligeiendommene, offentlige myndigheter og andre tredjeparter.
- (2) Som følge av seksjonseierens medlemskap i Boligforeningen må Sameiet forholde seg til Boligforeningens vedtekter og vedtak, herunder er Sameiets seksjonseiere forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader som Boligforeningens pådras i forbindelse med sitt virke. Seksjonseierens kostnadsansvar overfor Boligforeningen anses som felleskostnader i Sameiet.

### 1.5 Sameiebrøk

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

### 1.6 Formål

- (1) Sameiets formål er å drive og forvalte Eiendommen med tilknyttede rettigheter, til det beste for seksjonseierne, der dette ansvaret ikke er lagt på den enkelte seksjonseier.

- (2) Eiendommen skal driftes og forvaltes på en måte som sikrer at denne til enhver tid opprettholder en høy kvalitet og standard, med et enhetlig og attraktivt utseende hensyntatt de enkelte seksjoners funksjon.

## **2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
- (3) Korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover korttidsutleie som nevnt i punkt 2 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr i henhold til eierseksjonsloven § 63.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de Seksjoner/seksjonseiere som berøres.

## **3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE**

### **3.1 Rett til bruk**

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke 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.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører Sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
- (6) Følgende tiltak krever imidlertid styrets forhåndsgodkjenning før disse kan godkjennes:
  - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
  - Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor

tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- Å henge innretninger på utsiden av rekkverk på balkong, som for eksempel blomsterkasser, balkongflagg mv.
- (7) Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
- Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering, vedlikeholdsarbeid og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.
  - Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3.2 Ordensregler**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen. Seksjonseierne og andre brukere av Eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

## **4 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

### **4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, eventuelle arealer med enerett til bruk og anlegg med videre, samt og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører Sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) En seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som påføres arealer og objekter, herunder infrastruktur, som forvaltes, driftes og vedlikeholdes av Boligforeningen. Tilsvarende gjelder for enhver tredjeperson, herunder leietaker, entreprenør med mer, som seksjonseier har gitt tilgang til Boligforeningens arealer.

#### **4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, herunder felles installasjoner mv. som befinner seg utenfor Eiendommen, på Eiendommene, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameiet er også ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av relevante deler av Eiendommene, og øvrige plikter i henhold til Sameiets pliktige medlemskap i Boligforeningen i tråd med enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (6) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap som dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller eventuelt areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM**

### **5.1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier eventuelt har enerett til å bruke, er felleskostnader.
- (2) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale at akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (4) Som felleskostnader anses blant annet følgende kostnader:
  - Forretningsførsel, regnskap, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer), bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig utearealer på Eiendommen. Kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører i/til Boligseksjonene, avfallshåndtering, service- og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon- og nøkkelsystemer, strøm i fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, balkonger og grønt uteoppholdsareal.
  - Andel av kostnader til drift av Boligforeningens virksomhet, herunder drift, vedlikehold, reparasjoner og øvrige krav i enhver tid gjeldende vedtekter for Boligforeningen.
- (5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 5.1. Endring av bestemmelsene i dette punkt 5.1 krever enstemmighet.

## **5.2 Betaling av felleskostnader**

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

## **5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

# **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)**

## **6.1 Mislighold**

- (1) 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.

## **6.2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

## **6.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

- (1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller noen av Eiendommene, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

# **7 STYRET OG DETS VEDTAK**

## **7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

- (2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styrets leder plikter å være medlem i Boligforeningens styre.

## **7.2 Styremøter**

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

## **7.3 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styreleder plikter å delta og stemme på vegne av Sameiet i Boligforeningens styre, og ivareta Sameiets interesser overfor Boligforeningen på vegne av Sameiet.

## **7.4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) 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.



## **7.5 Inhabilitet**

- (1) 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.

## **7.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styrets leder kan representere Sameiet i Boligforeningens styre, og ivaretar Sameiets interesser i Boligforeningens styre i tråd med vedtak fra Sameiets årsmøtet i henhold til punkt 9.
- (4) Sameiets styre representerer Sameiet på Boligforeningens årsmøte i tråd med de vedtak som fattes av Sameiets årsmøte i henhold til Sameiets punkt 8.

## **8 ÅRSMØTET**

### **8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

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

### **8.2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

### **8.3 Tidspunkt for årsmøte**

- (1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
- (2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring. Styret må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### **8.4 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

#### **8.5 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8.6 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **8.7 Møteledelse og protokoll**

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

### **8.8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

- (1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **8.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet;
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum;
  - f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd;
  - g) endring av vedtektene.
- (2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

- (3) Årsmøtet beslutter ved alminnelig flertall eventuelle beslutninger som skal vedtas på Boligforeningens årsmøte, dersom ikke en slik beslutning i vesentlig grad berører Sameiets interesser, hvorav det kreves 2/3 flertall av avgitt stemmer.

#### **8.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene 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.

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

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen
  - oppløsning av sameiet
  - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

#### **8.12 Inhabilitet**

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
  - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
  - pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **9 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING**

### **9.1 Forretningsfører**

- (1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **9.2 Regnskap og revisjon**

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil årsmøtet eventuelt velger en annen revisor.

### **9.3 Forsikring**

- (1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Om mulig bør forsikringspremien, beregningsgrunnlag og eventuell forsikringssum spesifiseres på de ulike seksjonene i Sameiet slik at hver seksjonseiergruppe dekker forsikringssummen for arealer tilknyttet disse seksjonene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, dekkes forsikringspremien basert på sameiebrøk.
- (3) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
- (4) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes forhold som seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes. Når slik skade må dekkes av felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av bygningsforsikringen og som er en følge av skaden. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og gjelder uavhengig av om skaden er forårsaket av seksjonseieren selv eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til boenheten eller Sameiets fellesareal.

## **10 DIVERSE**

### **10.1 Definisjoner**

- (1) I disse vedtektene menes med:
  - eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen
  - bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
  - bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
  - bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

- fellesareal: de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenheter
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- Sameiet (*eierseksjonssameiet*): fellesskapet av alle seksjonseierne

## **10.2 Hjemmelshaver til formuesgode**

- (1) Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.
- (2) Sameiet er registrert som hjemmelshaver til følgende formuesgoder:
  - Gnr. 423 bnr. 194 snr. 18

## **10.3 Endringer i vedtektene**

- (1) Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **10.4 Generelle plikter**

- (1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

## **10.5 Vedlegg**

Vedlegg 1: Oversikt over tilknyttede boder i Anleggseiendom Underetasje

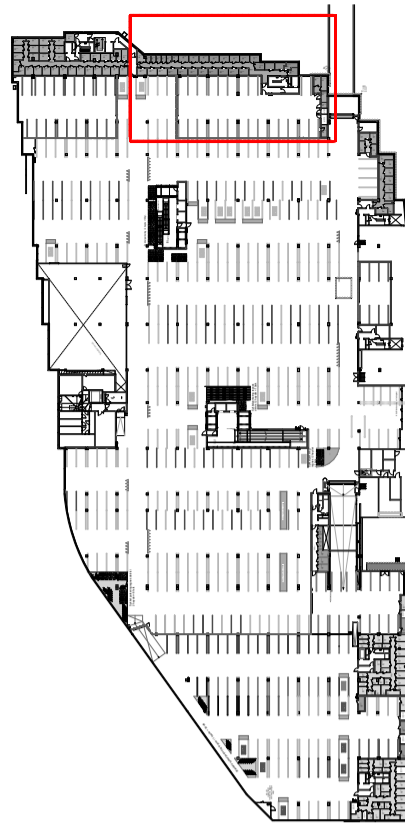
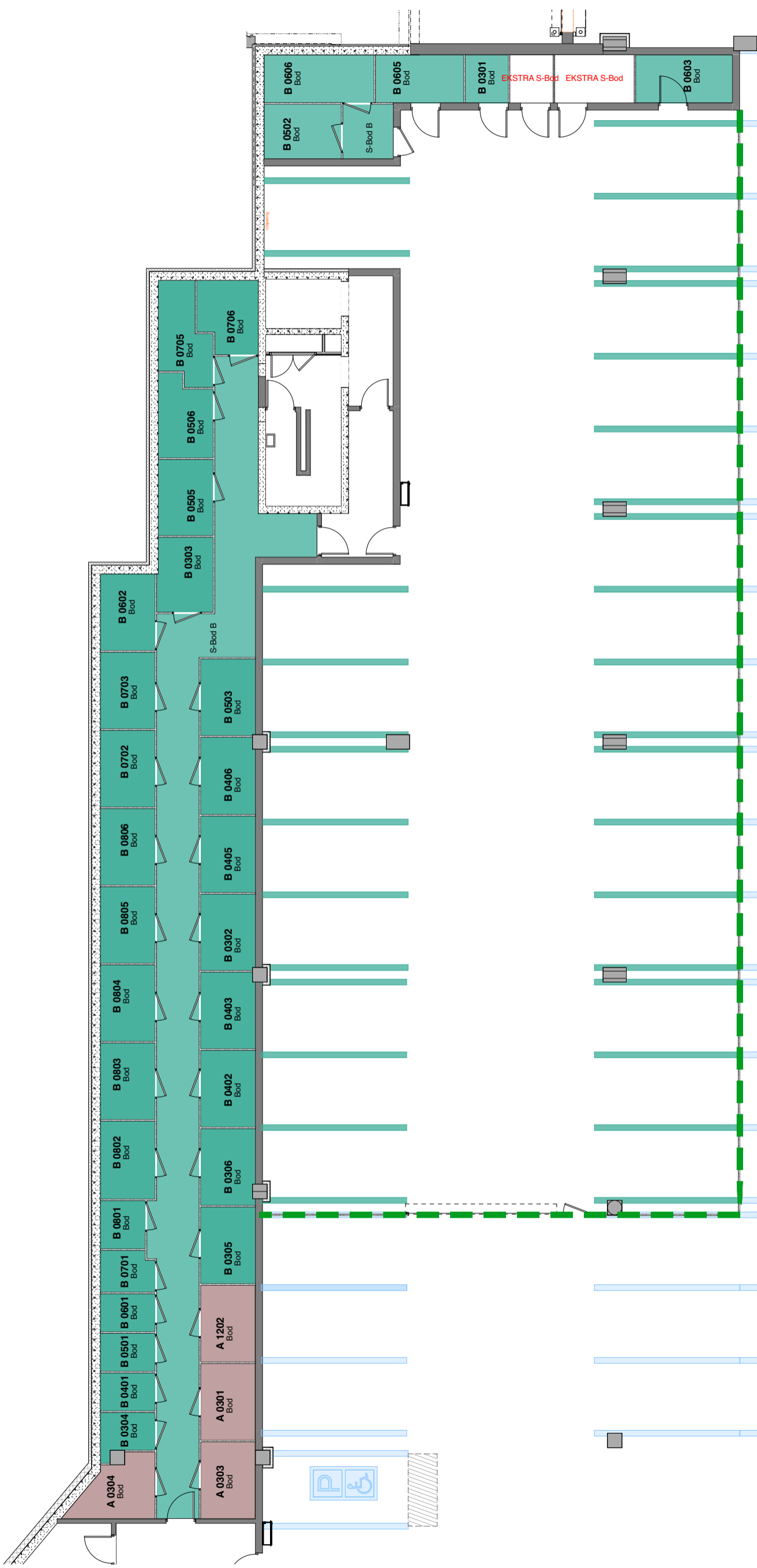
VEDLEGG 1

Byhaven B Jadegården Eierseksjonssameie

TEGNINGER MED OVERSIKT OVER FORDELING AV TILKNYTTETE BODER i gnr. 423 bnr. 194 snr. 18

à jour per 18.04.2024

# Vedlegg 1



Tegningsnavn: <b>O-U1-A-279-67-005</b> <b>Bod oversikt, sone 1B</b>		Filnavn: N_VTS	
Prosjektnummer: 333317		Milestokk - format: 1:150 @ A3	
Gev.: 423		Publisert dato: 25/01-2024	
Bygherre: Bjølstad Utvikling AS Gamle Beddingvei 28 1671 Fredrikstad		Fase: A	
Byggherrens adresse: Gamle Beddingvei 28 1671 Fredrikstad		Revisjons dato: 19.04.2024	
Prosjekt: <b>VÆRSTETORVET SYD</b> Jens Wilhelmsens gate 7 1671 Fredrikstad		Revisjon: A	
Rev. Beskrivelse A Visning av soninformasjon for boder		System: 279	
Dato 19.04.2024		Tegningsnummer: 005	
Rev. Uff KH		System: 67	
Rev. kontroll KH		System: 005	



Lokaliseringskart:  
 002 003 004 005  
 A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z  
 006

ArchiCAD 24 // Filplassering: BIM\Boutif\_Griff\Bilsever - BIM\cloud\333559 Værestorvet Syd\N\_VTS Published: 19.04.2024 // Saved by: Linn Carina Nes

