V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET STRØMSBUVEIEN TERRASSELEILIGHETER

§ 1

Sameiet består av seksjoner av eiendommen gnr. 501, bnr. 183 i Arendal og betegnes **SAMEIET STRØMSBUVEIEN TERRASSELEILIGHETER**

§ 2

Formålet med sameiet er å
a) ivareta driften av sameiet
b) administrere fellesareal, bruk og vedlikehold av fellesanlegg og
c) ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

Dersom det oppstår tvist om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet av årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 3

Den enkelte seksjons andel i sameiet er angitt i oppdelingsbegjæring over eiendommen, og det fremgår av begjæringen hvilke arealer som eksklusivt tilligger den enkelte seksjon. Alle deler av eiendommen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke eksklusivt tilligger en enkelt seksjon, er fellesarealer.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder også rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjon og leietaker av seksjon eller bruksenhet av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Utgifter ved sameiets drift som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameierne i henhold til følgende ordning:

a. Eierne av boligseksjonene, og seksjon 20, skal alene ha ansvar for utførelse og alle kostnader ved drift, vedlikehold og utbedring av den del av sameiets fellesareal/areal og flater som ikke knytter seg til den enkelte seksjon som utgjør 6. og 7. etasje i Sameiets eiendom, både med hensyn til ytre overflater og konstruksjoner. Hver seksjonseier i 6 og 7 etasje har selv ansvaret for vedlikehold og utbedring av egen terrasse (membran, påstøypt betong, fliser og beslag). Videre ansvar for egen vegg mot terrasse (bindingsverk, utvendig og innvendig kleding og overflatebehandling) med vedlikehold og nødvendig utskifting av dør og vinduer. Ved utskifting av vinduer og dør, skal de ha samme form og størrelse som eksisterende dør

og vinduer. Ved utvendig maling av vegg, skal den males i den fargekode som sameiet til enhver tid bestemmer. Dersom terrassene ønskes glasset inn, skal dette godkjennes av styret etter fremlagte tegninger. Innbygging av terrassen skal utføres slik at det er tilnærmet like for alle terrassene. Dersom det er nødvendig med offentlig tillatelse er dette den enkelte seksjonseieres eget ansvar. Alt vedlikehold av disse konstruksjoner er også den enkelte seksjonseieres eget ansvar. Alle øvrig ytrekonstruksjoner og bærende konstruksjoner i sameiets 6 og 7 etasje er et felles ansvar for alle eierne av boligseksjonene.

b. Eierne av næringsseksjonene, unntatt seksjon 20, skal alene ha ansvar for utførelse og dekke alle kostnader ved drift, vedlikehold og utbedring av alt fellesareal/areal og flater som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fra og med taket i 5. etasjen og nedover, både med hensyn til ytre overflater og konstruksjoner. Videre skal eierne av næringsseksjonene for all fremtid forestå og bekoste drift og vedlikehold, og utbedring av heisanlegg i Sameiet og nødutganger og alle kostnader med å holde disse i henhold til brannforskriftens krav. Det vil si lys, ledlys og ansvar for at nødutgangene til enhver tid er ryddige.

c. Utgiftsfordelingen som er vedtatt her kan kun endres ved enstemmighet. Det vil si med tilslutning fra eierne av samtlige boligseksjoner og næringsseksjoner.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet panterett *i* hver seksjon med kr. 25.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen.

Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikelse uten ugrunnet opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet hvor samtlige sameiere er medlemmer.

Sameiets styre og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiets revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 6

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i § 10, 2. og 3. ledd, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
§ 6, siste ledd, gjelder tilsvarende.

§ 8

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommendeårsmøte, med mindre det fremgår uttrykkelig av sammenhengen at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og godkjenne sameiets årsregnskap
c) behandle andre saker nevnt *i* innkallelsen
d) foreta valg av styre som bestemt i § 12, samt av revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10

Alle beslutninger i årsmøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) fastsettelse av vedtekter eller endringer av disse

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, 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 tiltak som nevnt over 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.
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 en 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 seksjonseierne.

§ 11

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om søksmål mot seg selv eller ens nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

og pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 12

Sameiet skal ha et styre til å forestå driften av sameiet og ivareta seksjonseiernes felles interesser. Herunder har styret på vegne av seksjonseierne rett til å påberope overfor brukerne/eierne av 4. etasje støy forårsaket av driften i denne etasje i den utstrekning denne støy er høyere enn hva som kan sies å være vanlig ved bruk av bowling- og biljardhaller samt kafevirksomhet.

Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt og helst blant seksjonseierne. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer foretas av årsmøtet for ett år av gangen, idet tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet hvor nytt styre er valgt.

§ 13

Det innkalles til styremøte av styrets leder når denne anser det nødvendig, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom styrets leder har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14

Styret forvalter sameiernes fellesanliggender overensstemmende med lov, sameiets vedtekter og vedtak truffet av årsmøtet.

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, opprette instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.

§ 15

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 16

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.