

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Noreidestølen Huseierlag (Ss) torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Quality Edvard GRIEG.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Antall seksjoner og stemmer inklusiv fullmakter

Vedtak:

Fra sameiet møtte 15 seksjoner med 15 stemmer

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter som utgjør 2 stemmer av totalt 17 antall stemmer.

Fra styret møtte:

Leder, Lise Onarheim

Styremedlem, Andrij Abyzov

Styremedlem, Eva Storeide

Styremedlem, Liv Astrid Husby

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden godkjennes

1.3 Valg av møteleder

Lise Onarheim velges til møtelder

Vedtak:

Møteleder var Lise Onarheim

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Møterefereent var Eva Storeide

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Liv Astrid Husby valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Andrij Abyzov ble valgt til tellekorps.

2. Årsberetning 2022

Årsberetning for 2022 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2022 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Årsmøte avgjør godtgjørelse til styret for foregående styreperiode.

Styret foreslår å øke styrehonoraret. Bakgrunnen er at det for tiden er veldig mye jobb, særskilt med vedlikehold, men også mye enkeltsaker fra beboere.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 120.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Dette ble vedtatt med stemmer 17 og 0 stemmer mot.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for særskilt valg, og velges for 1 år om gangen, jf. vedtektenes § 11.

Styreleder sin styreperiode går ut og styreleder ønsker ikke gjenvalg.

Følgende er foreslått som ny styreleder:

Liv Astrid Husby velges som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder ble valgt: Liv Astrid Huseby

5.2 Valg av styremedlemmer

Andrij Abyzov er valgt for 2 år i 2022 og fortsetter sin styremedlems periode i 2023.

Eva Storeide er styremedlem og har sittet i 2 år. Hun stiller seg til ny periode på gjenvalg.

Styremedlem Liv Astrid Husby er foreslått som ny styreleder og det er derfor 2 styremedlemmer på valg.

Tor Helge Felle foreslås som nytt styremedlem.

Vedtak:

Eva Storeide, styremedlem valgt for 2 år i 2023

Andrij Abyzov, styremedlem valgt for 2 år i 2022

Tor Helge Felle, styremedlem valgt for 2 år i 2023

5.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlem er på valg

- Fredrik Tordal Torgersen.

Vedtak:

Lise Onarheim velges som varamedlem.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget foreslås det at styret består av

Liv Astrid Husby, styreleder valgt for 1 år i 2023

Eva Storeide, styremedlem valgt for 2 år i 2023

Andrij Abyzov, styremedlem valgt for 2 år i 2022

Tor Helge Felle, styremedlem valgt for 2 år i 2023

Lise Onarheim, varamedlem valgt for 1 år i 2023

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Liv Astrid Huseby styreleder valgt for 1 år i 2023

Eva Storeide styremedlem valgt for 2 år i 2023

Andrij Abyzov styremedlem valgt for 2 år i 2022

Tor Helge Felle styremedlem valgt for 2 år i 2023

Lise Onarheim varamedlem valgt for 1 år i 2023

5.5 Valg av valgkomité

Utgående styremedlem, Lise Onarheim. I tillegg trenger vi en frivillig til, som kan melde seg på årsmøtet.

Vedtak:

Følgende ble valgt som valgkomite for 1 år: Liv Astrid Huseby

6. 6) Endring av vedtektsbestemmelse garasjeutleie

Endring av vedtektsbestemmelse om garasjeutleie

6) Vedtektenes § 10 har i dag en regel om forbud mot å selge garasjeplasser til andre enn seksjonseiere. Det foreslås å lage en tilsvarende regel for utleie av garasjeplasser.

Vedtak:

Saken utgår fordi det er krav om at samtlige garasjeiere må samtykke. Det var ikke fullt oppmøte.

7. Endring av vedtektsbestemmelse om underregnskap for garasje

Styret har opprettet et underregnskap for garasjen. På denne bakgrunn anbefales det at det lages en ny vedtektsbestemmelse om dette.

Vedtak:

7) Det ble enstemmig vedtatt at vedtektenes § 10 tilføres et ledd som lyder som følger: "Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til garasjen."

8. Endring av vedtektsbestemmelse om eierskap til garasjeplass

8) Dagens vedtekter har ingen direkte regel om hvem som kan eie en garasjeplass i sameiet. Garasjeplassene er en del av sameiets totale parkeringsbehov. Styret anser det som hensiktsmessig at det reguleres inn en betingelse i vedtektene om at kun seksjonseiere får lov til å eie en garasjeplass.

Vedtak:

Saken utgår fordi det er krav om at samtlige garasjeiere må samtykke. Det var ikke fullt oppmøte.

9. Modernisering av vedtektene

9) I 2017 kom det en ny Eierseksjonslov. Dagens vedtekter er utdaterte og lite forutberegnelige. Dagens vedtekter må i dag brukes parallelt med bestemmelser i Eierseksjonsloven. Styret opplever at få beboere har et forhold til Eierseksjonsloven. Ut fra informasjonshensyn kan det derfor være hensiktsmessig med detaljerte vedtekter, slik at

seksjonseierne lettere kan orientere seg om hvilke regler som gjelder. Det vil kunne være seksjonseiere som ikke har tilgang til lovteksten eller som finner det vanskelig å orientere seg i den. I tillegg er dagens vedtekter uklar på enkelte punkter.

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen jfr eierseksjonsloven § 5.

Styret mener derfor at det er behov for å modernisere vedtektene. Forslaget til nye vedtekter inneholder i stor grad en gjengivelse av lovens ordlyd. På noen områder har styret selv valgt å presisere ordlyden i vedtektene for å gjøre ordlyden klar. Styret er av den vurdering at innholdet ikke skal utgjøre en realitetsendring, dvs. at det ikke skal være noen nye regler. For enkelte kan imidlertid reglene oppfattes slik, siden ikke alle har hatt et bevisst forhold til Eierseksjonsloven før.

På denne bakgrunn skal den alminnelige regelen om 2/3 flertall gjelde for disse endringene. Forslaget til nye vedtekter er lagt ved som vedlegg til innkallingen. Om dere vil se endringene i Track changes så ligger forslaget med track changes fortsatt på sameiet sin hjemmeside www.vardhaugen.no.

Vedtak:

9) Forslaget til nye vedtekter var inntatt som vedlegg til innkallingen. Følgende bestemmelser i forslaget ble vedtatt utelatt fra nye vedtekter:

Pkt. 4-3, pkt. 8 vedrørende utleie om garasjeplasser,

Pkt. 4-3, sjette ledd vedrørende betingelse for å eie garasjeplass.

I tillegg unntas "campingbiler/bobiler" fra ordlyden i pkt. 4, annet ledd, første setning.

Følgende vedtekter ble enstemmig vedtatt i sin helhet og vil erstatte dagens vedtekter og gjelde som fullstendig nye vedtekter for sameiet:

"

VEDTEKTER FOR

NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG GNR. 37 BNR. 257 I BERGEN (org.nr. 987 923 032)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04 mai 2023.

1. SAMEIET

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: "NOREIDESTØLEN HUSEIERLAG". Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 27.03.2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 257 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Bod
- Parkeringsplasser (i garasjekjeller og utendørs)
- Private uteplasser

· Annet

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

Garasjen er en egen seksjon, nr. 53. Vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og garasjeieier er definert i en egen vedtektsbestemmelse.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon i henhold til Eierseksjonslovens § 24, 7. ledd som lyder: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en 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.

(4) Seksjonseier blir automatisk medlem av sameiet når fullt oppgjør for kjøper har funnet sted.

Tilsvarende gjelder ved senere overdragelse av seksjoner. Ved andre former for overdragelse av seksjoner, for eksempel gave, arv, blir den nye seksjonseier medlem i sameiet når han kan godtgjøre at han er blitt eier. Enhver seksjonseier har rett til å fremleie seksjonen, men plikter å gi styret melding før slik leiekontrakt er inngått.

Medlemskap opphører automatisk når seksjonseier har overdratt eiendommen eller på annen måte tapt eiendomsretten til den. Salg av seksjon må meldes forretningsfører som ivaretar sameiets interesser ved eierskifter.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen. Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons eksklusive brukerareal.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Eierne av seksjonene A med nr. 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 har eksklusiv rett til bruk av hageareal merket med lys gul farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinje mellom gavlvegger og rett en linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Eierne av seksjonene B med nr. 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 har eksklusiv bruksrett til hageareal markert med lys grønn farge på seksjoneringsplan. Innenfor grenselinjene mellom gavlvegger og en rett linje ut fra skillevegger mellom seksjonene og frem til felles vei.

Seksjon 53 er garasjeanlegget.

Tomten med alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Fellesarealer kan benyttes til ervervsgrunnlag for seksjonseierne.

Seksjonseierne 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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eier av seksjonstype A, må sørge for at eier av seksjonstype B, gis adgang til normalt utvendig vedlikehold av boligen, d.v.s. oppsetting av stige eller stillas.

(7) Dersom sameier ønsker å installere varmepumpe, må dette søkes om til styret. Sted for montering av varmepumpen skal godkjennes av styret og de øvrige sameierne i enheten. Urimelige avslag fra seksjonseiere kan overprøves av styret, men i samarbeid med seksjonseierne. Det vil settes krav til støynivå og størrelse på varmepumpens utedel.

3-1 Ordensregler

(1) Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkering skal kun finne sted på oppmerkede parkeringsplasser, på egen eiendom eller i garasjeanlegget. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning.

Campingvogner, avskiltede biler, bilvrak, tilhengere og lignende kan ikke hensettes på fellesareal eller parkeringsplasser. Dersom eier ikke forholder seg til dette, kan sameiet forlange objektet fjernet for eiers regning.

Kun nødvendig kjøring skal finne sted inne på boligområde.

4-3 Seksjon 53, Garasjeanlegg

(1) Parkeringsplassene i garasjen er seksjonert som tilleggsdeler til noen enkelte seksjoner.

(2) Drift og vedlikehold av seksjon 53 deles mellom sameiet og garasjeeierne på følgende måte:

(3) Garasjeeierne har ansvar for drift og vedlikehold av:

¿ Oppsatte trevegger i garasjen

¿ Garasjedør, inklusive alt omkring Motor/åpnere.

¿ Personal dører

¿ Lys innvendig

¿ Brannslukkingsutstyr

(4) Sameiet har ansvar for:

¿ Selve bygget (seksjon 53), inklusive asfalt dekke, både på tak og i garasje.

(5) Ordensregler for garasje plassene:

¿ Alle er pålagt å holde en viss orden i garasjen.

¿ Det er ikke lov og oppbevare brennbart materiale i garasjen

¿ Det er tillatt å oppbevare sommer-/vinterdekk i garasjen

¿ Garasjen må ikke benyttes til verksted, eller aktiviteter som kan være til ulempe eller fare for de øvrige garasjeeierne. Det må eksempelvis likevel være lov å benytte garasjen til å skifte dekk, dersom det tas hensyn.

(6) Salg av garasje plasser:

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er en del av sameiets totale parkeringsbehov. Eventuelt salg av garasje plass, kan bare gjøres til annen seksjonseier i Noreidestølen Huseierlag.

4-4 Regnskap

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til garasjen.

5. Vedlikehold5-1 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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendig dører med karmen
- e) listeverk, skillevegger, tapet,
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-,gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseiere med ideell bruksrett til hageareal, er ansvarlig for vedlikehold av dette.

(9) Vedlikehold av seksjonene er den enkelte sameiers ansvar. Hver enhet (4 seksjoner) har selv ansvar for et forsvarlig ytre vedlikehold, utover det sameiet har ansvar for, spesifisert i pkt. 5-2 i vedtektene.

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

Farge på huset bestemmes av de 4 seksjonseierne i den enkelte enhet. Uenighet rundt fargevalg bestemmes ved vanlig flertall innad i enheten. Eventuelle tvister løses ved å konsultere styret.

(11) Styret har anledning til å bestemme et forsvarlig intervall for når seksjonene må utføre utvendig vedlikehold i henhold til disse vedtektene, avhengig av behovet, f.eks. i vedlikeholdsplaner. Alle seksjonseiere plikter å følge opp og vedlikeholdet skal være fullført senest innen 1 år etter at vedtaket er fattet. I tilfeller der seksjonseierne ikke ferdigstiller vedtatt vedlikehold, kan styret vedta å få dette utført på seksjonseiers regning.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34. Det følger av denne bestemmelsen at seksjonseieren har det samme ansvar dersom det mangelfulle vedlikehold fører til skader på bygninger og annet fellesareal.

(12) Ved godkjente tilbygg og ekstra tiltak som avviker fra originalkonstruksjon, slik som

f.eks. takvinduer, er seksjonseieren selv ansvarlig for alt vedlikehold av tilbygget og disse ekstra tiltakene. Med alt vedlikehold menes vanlig vedlikehold, reparasjoner, samt utskiftninger som knytter seg til tilbygget og ekstra tiltaket. Dette medfører blant annet, men er ikke begrenset til, at også vedlikehold og utskiftning av vinduer, samt utskiftning av ytterdører på tilbygget, og takvinduer i seksjonen, er seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Dersom sameiet må utføre nødvendige reparasjoner på bygningsmassen eller tak i forbindelse med felles vedlikehold i regi av sameiet, skal seksjonseieren refundere alle merkostnader som følger av tilbygget og tiltaket.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesareal m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Se dog. Pkt. 5-1, pkt.12 sin grenser ansvaret etter denne bestemmelsen.

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

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

5-3 Fasadeendringer

Alle fasadeendringer og tilbygg skal søkes sameiets styre for godkjenning. Se også vedtektenes pkt. 9-8 for tiltak som også krever godkjenning av årsmøtet.

Med fasadeendringer og tilbygg menes:

- Påbygg tilknyttet selve huset
- Frittstående bygg (boder og lignende)
- Altaner (endringer)
- Terrasser (nye og endringer)
- Innsetting av nye vinduer (utskiftninger er ikke omfattet)
- Gjerder og murer

En fasadeendring kan også kreve godkjenning av offentlige etater. Styret avklarer om det er nødvendig å varsle naboer og seksjonseier avklarer om tiltaket er søknadspliktig til det offentlige. Seksjonseier er selv ansvarlig for nødvendige søknader og godkjenninger til det

offentlige og til naboer.

Sammen med søknaden skal det minimum vedlegges en beskrivelse og skisse av tiltaket.

Ved større endringer skal tegninger vedlegges, og helst i riktig målestokk. Det kan kreves arkitekttegnet løsning, dersom dette er nødvendig for å sikre det byggetekniske. Den enkelte søker må ta disse kostnadene med mindre styret finner at tiltaket kan være en felles og anbefalt løsning for hele sameiet.

Kreves byggetekniske tegninger i tillegg, må disse dekkers av den enkelte søker med mindre sameiet allerede har slike tegninger.

Også ved mindre endringer kan styret kreve tegning av løsningen, dersom dette er avgjørende for å kunne ta nødvendig stilling til søknaden.

Dersom endringer har betydning for husets fasade, kan det kreves utført på hele huset og også samtidig.

Dersom styret finner det nødvendig og det kreves i henhold til vedtektenes § 9-8 kan endringer og/eller tiltak kreves avgjort av årsmøtet. Arbeid som krever styret og/eller årsmøtet sin godkjenning, må ikke igangsettes før nødvendige samtykker er gitt. Dette gjelder selv om det offentlige/bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

(2) Alle utgifter til fellesareal (f.eks. bosshus, postkassestativ, lekeplass, fotballbane, brøyting, belysning o.l.), der nytteverdien vil være lik for alle seksjonseierne skal kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

(3) Felleskostnader er derfor i praksis delt opp i to poster. 1) andelsavgift som følger hovedregelen i første ledd med fordeling etter sameiebrøk, og 2) en post som er et fastledd som er lik for alle seksjonseierne.

(4) Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(5) Sameiet skal ha felles byggeforsikring, og styret har ansvar for å sikre dette. Forsikringspremien fordeles etter sameiebrøk 82 / 122.

Ved skade er sameiet ansvarlig for egenandelen mot forsikringsselskapet, mens skadeutløser skal dekke fastsatt andel som utgjør 65% av egenandelen, men med et minimumsbeløp på kr 4.000,- og et maksimumsbeløp på kr 6.000,-.

5) Utbetaling av dugnadspenger vil belastes driftskontoer etter spesifiserte timelister.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestitak 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 seksjonseieren

som følger av sameiefordholdet, jf. Eierseksjonsloven § 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 ettersom det er kommet inn 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 sameiebrøk.

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 skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer inkludert leder og 1 varamedlem. Garasjeeierne skal være representert med minst ett medlem i styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for 1 år om gangen. Styreleder kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant sine medlemmer ved behov.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes på neste styremøtet.

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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. 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.

(2) 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 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav på seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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.

9-2 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.

9-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

9-4 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 eventuelle årsberetning

¿ behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

¿ velge styremedlemmer

¿ behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 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 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 og uttale seg.

(2) 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.

(3) 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

(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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjører årsmøtet om saken skal avgjøres ved loddtrekning eller utsettes.

9-8 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. 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.

(2) 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

g) endring av vedtektene.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 seksjonseierne 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:

¿ at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

¿ innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

¿ innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærstående 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65."

10. Fullmakt til styret

Fullmakt til styret

10) Det følger av Eierseksjonsloven § 49, bokstav a) at "ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet" krever en beslutning på årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Bestemmelsen er inkorporert i forslaget til nye vedtekter i pkt. 9-8. I tillegg er det henvist til pkt. 9-8 i pkt. 5-3 som gjelder fasadeendring.

For å unngå at enkeltsaker som det søkes mye om i sameiet må opp i årsmøtet før styret kan avgjøre disse vil det være hensiktsmessig at styret mottar en fullmakt fra årsmøtet. Det er også vanskelig for styret å vurdere hvilken terskel som ligger til grunn i bestemmelsen og når saker skal sendes til årsmøtet for beslutning. På bakgrunn av dette foreslås det at styret gis en fullmakt til å selv vurdere og avgjøre enkelte saker uten at sakene må godkjennes av årsmøtet.

Saken krever 2/3 flertall.

Vedtak:

10) Styret har fullmakt til å godkjenne følgende søknader fra seksjonseiere uten at det må tas en beslutning i årsmøtet på saken:

- a) Søknader som gjelder inngjerding eller avgrensning ved beplantning av hageareal som i henhold til vedtektene tilhører den enkelte seksjon,
- b) øvrig opparbeiding av slikt hageareal,
- c) søknader om takvinduer,
- d) søknader om tak ark som gjelder tilsvarende tak ark som allerede er bebygd i sameiet,
- e) søknader om bod, pergola, vinterhage o.l. i eget hageareal,
- f) søknader om tilbygg på i alle fall inntil 15kvm. Styret kan også godkjenne større tilbygg uten godkjenning av årsmøtet dersom dette faller utenfor regelen i Eierseksjonsloven § 49 og vedtektenes pkt. 9-8.

Vedtatt med 16 stemmer for, 1 mot.

Protokoll for Noreidestølen Huseierlag (Ss)

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|--------------------------|------------|
| Møteleder | Lise Onarheim (sign.) | 15.05.2023 |
| Sekretær | Eva Storeide (sign.) | 15.05.2023 |
| Protokollvitne | Liv Astrid Husby (sign.) | 15.05.2023 |