

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET NORHALLEN TERRASSE, STJØRDAL**  
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.10.2018

**§ 1 FORMÅL**

Sameiet Norhallen Terrasse, g.nr. 99, b.nr. 66, Stjørdal er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

**§ 2 EIERANDELER**

Sameiet Norhallen Terrasse, Stjørdal består av 1 næringsseksjon og 19 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer. Eierseksjonene er nummerert fra 1 – 20. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon og påført tilleggsareal.

Det vises til seksjoneringsbegjæringen vedr. rett til bruk av boder og garasjer som ligger under samleseksjon bolig. Dette er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker.

**§ 3 EIERFORHOLD**

**§ 3.1**

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den, eller de som står som eier.

**§ 3.2**

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

**§ 3.3**

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

**§ 4 ÅRSMØTE**

**§ 4.1**

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen.

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.

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 § 4.1.

## § 4.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
  - c) 2 varamedlemmer
  - d) revisor
  - e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) og e) gjelder for ett år. Revisor ansees valgt inntil ny revisor velges.

## § 4.3

(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. På årsmøtet har hver seksjonseier 1 stemme.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon 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.

## § 4.4

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter.

## § 4.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av valgkomitèen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

## § 4.6

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

#### **§ 4.7 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.

(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 resekjonering 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

(3) 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.

#### **§ 4.8 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, 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 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **§ 4-9 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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## **§ 5 STYRET**

### **§ 5.1**

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

### **§ 5.2**

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

### **§ 5.3**

Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

### **§ 5.4**

Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg valg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

Hvis det i styremøte skal tas opp saker som berører næringsseksjonen, og denne ikke er representert i styret, skal en representant fra næringsseksjonen innkalles til styremøtet.

### **§ 5.5**

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

### **§ 5.6 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.

### **§ 5.7 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.

### **§ 5.8**

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

### **§ 5.9**

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

### **§ 5.10**

Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/årsmøtevedtak.

## **§ 6 FELLESUTGIFTER**

### **§ 6.1**

Sameiets fellesutgifter skal så langt dette lar seg gjøre, søkes skilt mellom hhv. Bolig og næring, ved at de kostnader som relaterer seg bare til boligseksjonene dekkes av disse. Fellesutgiftene skal videre fordeles mellom seksjonseierne etter den nytte den enkelte har hatt. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av disse utgifter.

### **§ 6.2**

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

### **§ 6.3**

Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

### **§ 6.4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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.

### **§ 6.5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

## **§ 7 DISPOSISJONSRETT**

### **§ 7.1**

Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. I tillegg er de enkelte forpliktet til å følge de bestemmelser som er tinglyst ved erklæring på eiendommen. Den tinglyste erklærings bestemmelser vil til enhver tid ha gyldighet fremfor vedtektene.

### **§ 7.2**

Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

### **§ 7.3**

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

#### **§ 7.4**

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

#### **§ 7.5**

For de seksjoner som er seksjonert til boligformål, tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

#### **§ 7.6**

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

#### **§ 7.7**

Eierskifte skal meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

#### **§ 7.8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### **§ 7.9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **§ 8 VEDLIKEHOLD**

#### **8-1 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.

(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) vegg-, 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.

## **8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. 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 boligen 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) 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.

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

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

### **9-1 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

### **9-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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.

### **9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, 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.



## **§ 10 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.**

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 16. juni 2017 nr. 65.

## **§ 11 HUSDYRHOLD**

### **§ 11.1**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Utlegging av mat til fugler er uønsket, fordi det kan føre til at utøy samler seg.