

Vedtekter for Malmgården Sameiet (gnr/bnr: 21/577).

1. **EIENDOMMEN** gnr.21 bnr. 577 er et sameie mellom eierne av de 28 seksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i.
2. **EIERSEKSJONER** har stemmerett ihht. eierbrøk. Eierbrøken er basert på seksjoners areal. Vedtekter kan endres med 2/3 flertall, hvor ikke avgitte stemmer anses imot forslaget. Ufravikelige vedtekter endres kun ved at samtlige eiere skriftlig samtykker.
3. **STYRET** skal bestå av 4 medlemmer med 4 varamedlemmer, valgt av generalforsamlingen. Styret skal ha medlemmer fra både næring- og boligseksjon. Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Generalforsamling velger revisor.
4. **GENERALFORSAMLINGEN** er sameiets øverste myndighet og avholdes i utløpet av mars måned. Saker må skriftlig meldes styret minst 3 uker før denne avholdes. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir saken. Styret gir to ukers skriftlig varsel til eiere før generalforsamlinger. Eier har rett til å møte ved skriftlig og datert fullmektig, som anses gjeldende for første generalforsamling med mindre annet fremgår.
5. **FELLESUTGIFTER** er hovedsakelig fordelt på eierbrøk, men forskjellsbehandler bl.a. bolig- og næringsseksjoner. Sameiets fordelingsprinsipper her, er ufravikelige.
 - a. A-konto beløper til fellesutgifter, på grunnlag av årsbudsjett, innbetales kvartalsvis. Årsbudsjett og a-konto beløp fordeler ulike utgifter på samlede eierbrøk, eierbrøk blant boligseksjoner, likt på de enkelte boligseksjoner eller likt på alle seksjoner.
 - b. Seksjonene belastes felles utgifter ihht. samlede eierbrøk ved vedlikehold og utbedringer av felles utvendige arealer, eksempelvis tak, fasader, parkering, belysning, strøm, rengjøring etc. samt utgift til revisor.
 - c. Seksjonene belastes felles utgifter ihht. eierbrøk blant boligseksjonene ved vedlikehold og utbedringer av; felles innvendige arealer i ganger, trappeganger og kjellerbodareal. Eksempelvis belysning, strøm, rengjøring etc. Det skal her innleies ukentlig rengjøring av relevante innvendige fellesarealer. Næringsseksjoner unntas da næringen i hovedsak ikke benytter arealene.
 - d. I den grad det fortsatt er mulig, vil felles renovasjon for boligseksjoner opprettholdes med store felles bosspann. Utgifter fordeles da ihht. eierbrøk blant boligseksjonene. Næringsseksjoner unntas, da næring normalt har egen særskilt renovasjon.
 - e. Sameiet oppretter felles UPC kabel-TV tilknytning hvor utgifter belastes likt på de enkelte boligseksjoner ihht. egenvalgte produkter/kanalutvalg. Næringsseksjoner unntas da næring ikke benytter kabel-TV.
 - f. Hver seksjon er selv ansvarlig for egne vindusglass/glassfasader og entredører. Etter purring fra styret på eventuell manglende utbedring, kan styret få utbedret skaden på seksjonens vegne og kostnad.
 - g. Større ekstraordinære utgifter må vedtas av generalforsamling.
6. **REGLER** skal overholdes og det forventes at styret iverksetter tiltak som nødvendig for å ivareta dette.
 - a. Kommunale ordensregler gjelder. Det skal være ro alle dager i tidsrommet mellom kl. 23 og 07.
 - b. Det er ikke tillatt å ha stående ting i felles arealer, heller ikke midlertidige bosposser. Unntaket er én egen dørmatte ved dør.
 - c. Avfall i felles beholdere som står ute. Kildesortering er nødvendig, som pålagt av kommunen.
 - d. Felles parkeringsplasser skal ikke misbrukes. Normalt parkerer hver boligseksjon én vanlig personbil. Øvrige ledige plasser er gjerne gjesteparkering. Regelmessig parkering av tilhengere, større kjøretøy etc. må først avklares med styret.
 - e. Det er et ufravikelig krav i sameiet at røyking skal være forbudt i alle felles arealer inne. Entrédører skal holdes lukket. Røyking er også forbudt i nærheten av alle felles inngangspartier utendørs.
 - f. Styret skal ha oppdatert oversikt med kontaktinformasjon for alle eiere og beboere i sameiet. Eiers navngir skriftlig alle beboere til styret snarest mulig, og senest 14 dager etter innflytte. Ved utleie gis beskjed før innflytte. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og kontaktinformasjon samt selgers nye adresse.
7. **NÆRINGSSEKSJONER** har særegne ufravikelige rettigheter:
 - a. Næringsseksjoner har enerett til å bruke fasader til skilting etc. (i respektive seksjoners tilstøtende himmelretninger).
 - b. Næringsseksjoner har rett til fortsatt videoovervåkning av utvendige arealer.
 - c. Sameiet er innforstått med at næringsseksjoner fritt kan omgjøres og deles opp i boligseksjoner, og uten vederlag til sameiet.
 - d. Sameiet er også innforstått med at seksjon #1 har enerett til fremtidige muligheter til å kunne bygge ut med flere boligseksjoner i ny toppetasje på tak, på egen kostnad men uten vederlag til sameiet. Dette vil i så fall betinge nødvendige kommunale tillatelser og eventuelt installasjon av påkrevd heis.
 - e. Næringsseksjonene har prioritert bruksrett til tilstøtende felles utearealer/p-passer mot sør, ikke minst i åpningstid.
8. **FELLESAREALER** omfatter sykkelparkering i kjeller, utearealer og parkeringsplasser. Hver leilighet har egen kjellerbod i fellesarealet.
9. **VED Utleie** skal eier påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av generalforsamling og styret. Eier skal på forhånd informere styret om utleie. Så snart leietager er avklart skal beboere navngis med kontaktinformasjon.

I den utstrekning disse vedtekter ikke har avvikende bestemmelser, skal lov om sameie komme til anvendelse.