



Årsmøte 2022

Sameiet Rørosheimen

9. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rørosheimen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2022 kl. 13:00, Bergstadens Hotel.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I sakslisten er det forslag om vesentlige endringer i vedtekter og husordensregler, og styret oppfordrer sameierne til å lese gjennom disse forslagene nøye før møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Revisjon av vedtektene
6. Oppdatering av husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rørosheimen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder, referent og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder, referent og to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak 1

Jarle Svean velges til møteleder

Forslag til vedtak 2

Eli Åsen velges til referent

Forslag til vedtak 3

Gunn Røstad og Gunnar Opsahl velges til protokollvitner

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap Sameiet Rørosheimen - signert.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret og revisor foreslås satt til kr 16 000. Dette er samme beløp som i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets og revisors godtgjørelse settes til samlet kr 16 000.

Sak 5

Revisjon av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En ny eierseksjonslov trådte i kraft 01.01.2018 og ytterligere endringer trådte i kraft 01.01.2020. Styret har funnet det nødvendig å vurdere endringer i sameiets vedtekter for at de skal harmonere med eierseksjonsloven samtidig som de reflekterer de spesielle forholdene i Rørosheimen.

Rørosheimen er seksjonert som et ordinært boligsameie, og alle lover og forskrifter som gjelder for et boligsameie, gjelder for Rørosheimen.

Det er tatt utgangspunkt i standardvedtekter utarbeidet av OBOS, og styret har hatt hjelp av en jurist fra OBOS for å tilpasse dem til det som er spesielt for Rørosheimen.

De nåværende vedtektene ligger i Vibbo: <https://vibbo.no/rorosheimen>

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar det fremlagte forslaget til reviderte vedtekter.

Vedlegg

2. Forslag vedtekter 10032022.pdf

Sak 6

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er fra 2007. Styret mener at de bør oppdateres for å være dekkende for dagens situasjon.

Vedlagte forslag til oppdaterte husordensregler legges frem for vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar det fremlagte forslaget til husordensregler.

Vedlegg

3. husordenregler-utkast 04032022.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Svean

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Opsahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Kristine Bjørseth

Valg av 1 revisor Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som revisor:

- Jørgen Mæhle

Valg av 1 vararevisor Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararevisor:

- Bjørn Solberg

Valg av 2 valgkomitémedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlemmer:

- Kari Løberg Borten
 - Lise Faksvåg Dukan
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jarle Svean
Styremedlem	Eli Marie Åsen
Styremedlem	Gunnar Opsahl
Varamedlem	Mari Kristine Bjørseth
Varamedlem	Arne Engebakken

Valgkomiteen

Kari Løberg Borten
Lise Faksvåg Dukan

Revisor

Revisor	Jørgen Mæhle
Vararevisor	Bjørn Solberg

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Rørosheimen

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Rørosheimen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890153542, og ligger i RØROS kommune med følgende adresse:

Rau-Veta 1

Gårds- og bruksnummer:

160 46

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Rørosheimen har vaktmester som er ansatt på timebasis. Ivaretagelse av HMS skjer i jevnlig dialog mellom styret og vaktmester. Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2021.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisjon utføres av tillitsvalgt som velges på årsmøtet.



Styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 4 ordinære styremøter og kontakt via E-post og telefon ved behov.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret utfører et systematisk og dokumentert arbeid med HMS og internkontroll for å sikre at de nødvendige HMS-oppgavene blir gjennomført og at sameiets forpliktelser i henhold til gjeldende lover og forskrifter blir ivaretatt.

- Det er gjennomført årlig dokumentert egenkontroll av bygget sammen med vaktmester.
- Sameierne er informert om HMS-arbeidet i sameiet og om ansvarsfordelingen mellom styret og den enkelte sameier.
- Det er gjennomført årlig kontroll av brannvarslingssystemet og alt brannvernutstyr i fellesområdene. Påpekte avvik er utbedret.
- Forebygging mot legionella skjer ved at vaktmester jevnlig kontrollerer at varmtvannet har høy nok temperatur og at sirkulasjonen fungerer.

Vedlikehold

Det vedlikeholdet som har vært utført i 2021, har vært helt nødvendig, enten fordi vi selv har oppdaget skade eller fordi vi har fått pålegg om utbedring etter kontroll av el-installasjon og brannvern:

- Utskifting av sprukket varmtvannsrør i berederrommet.
- Utbedring av diverse el-installasjoner som ikke besto kontrollen.
- Fjerning av gamle brannslanger og avblending av tilførsel i alle korridorene.
- Utskifting av brannslange i garasjen.
- Utskifting av defekte ledelys (brannvern).
- Installasjon og skilting av brannslukkingsapparater i korridorene.

Vaktmesteren har gjennomført løpende vedlikehold og småreparasjoner.

Vannskade

Søndag 12. september ble det oppdaget en stor vannskade i leilighet nr. 1. Et varmtvannsrør i himlingen over badet hadde gått lekk.

Styret meldte skaden til forsikringsselskapet og organiserte førstehjelp og reparasjon av varmtvannsrøret. Resten av skaden er begrenset til leilighet 1, og utbedring koordineres av forsikringsselskap i samråd med eieren.

Styret koordinerte installasjon av fiberbredbånd i alle leilighetene i januar 2021.

Det har vært ett eierskifte i 2021.

Styret har kjøpt og levert gave til vaktmester til sommer og jul.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 325 064.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 356 981.

Dette er kr 23 981 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye utgifter til reparasjon etter el-kontroll og brannsikringskontroll, samt en egenandel på kr 10 000 for vannskade.

Resultat

Årets resultat kommer fram i resultatregnskapet som et underskudd på kr 23 298 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer fram i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 406 935. Kr 300 000 av disse er avsatt til vedlikehold.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i tillegg til løpende driftsutgifter beregnet kr 55 000 til utskifting av varmevifte i garasjen, utskifting av belysing for å redusere brannfare og energikostnader, samt utskifting av varmtvanns sirkulasjonspumpe for å spare energi og redusere faren for vannlekkasje.

Kommunale avgifter i RØROS kommune

De kommunale avgiftene som betales av sameiet gjelder vann og avløp basert på målt mengde. Fastavgiften betales direkte av den enkelte sameier.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi frykter at strømprisen vil holde seg høy, og har derfor budsjettet med litt høyere kostnader enn de regnskapsmessige kostnadene for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 22 000. Premieendringen er en følge av generell prisøkning på forsikringer, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rørosheimen.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 23% økning av felleskostnader for året 2022. I første halvår er det innbetalt 5% mer i felleskostnader enn i samme tidsperiode 2021. Det betyr at det vil bli krevd inn 41% mer i felleskostnader i andre halvår enn i samme periode 2021.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Rørosheimen

Revisors beretning for 2021

Regnskapet for Sameiet Rørosheimen for 2021 er gjennomgått. Det er gitt tilfredsstillende dokumentasjon for de enkelte postene.

Kontoer og poster er gjennomgått og kontrollert. Sameiets portal hos OBOS har gitt enkel tilgang til bilagene, enten fra lenker i regnskapet eller fra fakturaarkivet.

Det er i 2021 ikke avsatt midler til framtidig vedlikehold. Samlet avsetning til dette formålet utgjorde per 31.12.2021 kr. 300 000.

Regnskapet viser et underskudd på kr. 23 298 som er foreslått trukket fra egenkapitalen.

Regnskapet anbefales godkjent.

Trondheim 20. mars 2022

Jørgen Mæhle

Revisor

(signeres digitalt)



SAMEIET RØROSHEIMEN
ORG.NR. 890 153 542, KUNDENR. 2713

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	324 988	324 996	325 000	400 000
Andre inntekter	3	76	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		325 064	324 996	325 000	400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 969	-59 289	-53 000	-65 000
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar		0	0	-1 000	0
Andre honorarer		-1 000	-1 000	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-37 390	-36 444	-37 000	-40 000
Konsulenthonorar	6	-644	0	-4 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-69 069	-56 452	-54 000	-89 000
Forsikringer		-75 221	-63 004	-65 000	-96 000
Kommunale avgifter	8	-5 805	-13 163	-13 000	-7 000
Energi/fyring		-74 270	-42 436	-70 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-14 613	-42 233	-21 000	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-356 981	-329 021	-333 000	-413 000
DRIFTSRESULTAT		-31 917	-4 025	-8 000	-13 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 626	8 416	8 000	10 000
Finanskostnader	11	-7	-7	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 619	8 409	8 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-23 298	4 384	0	-3 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 384		
Fra opptjent egenkapital		-23 298	0		

SAMEIET RØROSHEIMEN
ORG.NR. 890 153 542, KUNDENR. 2713

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 947	11 794
Forskuddsbetalte kostnader		19 744	18 381
Driftskonto OBOS-banken		125 061	149 525
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 873	1 936
Sparekonto OBOS-banken		300 845	300 195
SUM OMLØPSMIDLER		453 470	481 831
SUM EIENDELER		453 470	481 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		106 935	130 233
SUM EGENKAPITAL		106 935	130 233
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Vedlikeholdsavsetning		300 000	300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		300 000	300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 792	13 506
Leverandørgjeld		17 108	5 750
Skyldige offentlige avgifter	12	3 445	5 260
Annen kortsiktig gjeld	13	11 190	27 083
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 535	51 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		453 470	481 831
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Røros, 15.03.2022

Styret i Sameiet Rørosheimen

Jarle Svean

Eli Marie Åsen

Gunnar Opsahl



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	294 116
Parkering	30 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	324 988

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	76
SUM ANDRE INNTEKTER	76

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-52 210
Påløpte feriepenger	-6 949
Arbeidsgiveravgift	-4 810
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 969

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-644

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-27 865
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 912
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 069

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-5 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 805

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-966
Lyspærer og sikringer	-955
Renhold ved firmaer	-6 809
Andre fremmede tjenester	-913
Andre kontorkostnader	-802
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 134
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 613

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	650
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 858
SUM FINANSINTEKTER	8 626

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-7

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 873
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 572
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 445

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-11 190
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 190



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder for 2 år foreslås: Jarle Svean

Som styremedlem for 2 år foreslås: Gunnar Opsahl

Som varamedlem for 2 år foreslås: Mari Kristine Bjørseth

Tillitsvalgte som ikke er på valg: Styremedlem Eli Marie Åsen
Varamedlem Arne Engebakken

Som revisor for 1 år foreslås: Jørgen Mæhle

Som vararevisor for 1 år foreslås: Bjørn Solberg

Som valgkomite for 1 år foreslås Lise Faksvåg Dukan og Kari Løberg Borten

05.03.2022

Kari Løberg Borten & Lise Faksvåg Dukan



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styreleder

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77711666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I Sameiet Rørosheimen er det installert sentralt brannvarslingsanlegg med direktekobling til 110-sentralen ved utløst alarm. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Sameiet må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465715309

Dokument

Årsrapport med regnskap Sameiet Rørosheimen
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2022-03-24 11:10:43 CET (+0100) av Sigrid Marie Kaasbøll (SMK)
Ferdigstilt den 2022-03-24 16:58:27 CET (+0100)

Initiativtaker

Sigrid Marie Kaasbøll (SMK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sigrid.marie.kaasboll@obos.no
+4793651602

Signerende parter

Jarle Svean /s/ (JS/)
jarle.svean@online.no
+4790584360

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jarle Svean"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2020-08-25 20:15:18 CEST (+0200)
Signert 2022-03-24 11:12:57 CET (+0100)

Eli Marie Åsen /s/ (EMÅ/)
elimarieaa@gmail.com
+4797043965

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Eli Marie Åsen"
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"
2020-11-01 23:39:41 CET (+0100)
Signert 2022-03-24 12:14:52 CET (+0100)

Gunnar Opsahl /s/ (GO/)
ggopsahl@online.no
+4790782456

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Gunnar G Opsahl"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2021-07-15 13:06:39 CEST (+0200)
Signert 2022-03-24 16:58:27 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465715309

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



VEDTEKTER

for

Sameiet Rørosheimen org. nr. 890 153 542

Vedtatt på ordinært årsmøte 09.04.2022

Vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 05.08.2006 med endringer av 16.03.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rørosheimen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.06.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr 146 i Røros kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Fellesareal i parkeringskjelleren består av oppstillingsplasser for sykler og utstyr, samt 2 disponible rom.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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 hele boligseksjonen 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 det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de 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.

Dette gjelder tiltak som:

- 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, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser. Disse er seksjonert som tilleggsareal til 8 av seksjonene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Fellesutgifter relatert til parkeringskjeller fordeles med 2/17 på hver av garasjene, dog 1/17 på plass nr. 1 under trapp og 2/17 på sameiet i sin helhet.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap 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 innsekter 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.

5-2 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 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) 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet 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 med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ved hendelser som unødvendig brannutrykning eller lignende, som skyldes bruken av eller arbeid i tilknytning til den enkelte bruksenhet, skal seksjonseier dekke kostnadene som faktureres sameiet dersom kostnaden ikke dekkes av sameiets forsikring. Styret kan, etter omstendighetene og beløpets størrelse, vedta at kostnadene likevel dekkes av sameiet.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 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. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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 2 varamedlemmer.

(2) 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

8-2 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.

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 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 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.

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. 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).

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 årsrapport
- 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 på årsmøtet og uttale seg.

(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.

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 årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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. 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
- 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.

9-9 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, beslutes 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 beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

Forslag til behandling på årsmøtet 09.04.2022

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Sameiet Rørosheimen

Husordensregler

Husordensreglene er fastsatt i medhold av pkt. 3-2 (1) i sameiets vedtekter. Brudd på reglene som gjelder huset/eiendommen kan innebære mislighold i hht. sameiets vedtekter. Det er i hver enkelt sameiers interesse at reglene blir fulgt.

Ro i leiligheten

Unødig bråk og støy fra leilighetene skal unngås hele døgnet. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. De samme reglene gjelder for fellesarealene. Unngå slamring med dørene. Ved eventuelle bygningsmessige arbeider etc. som medfører støy, skal naboene varsles i rimelig tid på forhånd.

Husdyrhold

Husdyr skal holdes i bånd og kun passere inn/ut uten opphold på fellesarealene.

Husholdningsavfall

Røros kommune har pliktig renovasjon. Se vedlegg for nærmere informasjon om avfallsordningene i kommunen.

Renhold

Vaktmester gjør generelt alt av renhold på fellesarealene. Den som forårsaker ekstra tilsøling av fellesarealene må fjerne dette. Styret tar eventuelle initiativ til dugnader ved rengjøring av tak og vegger.

Brannsikkerhet

Alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Alle boliger skal ha manuelt slukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom.

Rørosheimen har sentralt brannvarslingsanlegg som varsler hele bygget ved eventuell røykutvikling. Brannvarslingsanlegget er koblet til 110-sentralen. Det vises ellers til branninstruksen for sameiet.

Brukere av leilighetene må gjøre seg kjent med hvordan alarmen stanses og anlegget tilbakestilles. Styret har gitt nærmere informasjon om dette.

Vedlikehold

Seksjonseierne er ansvarlige for det indre vedlikehold i leilighetene, jf. pkt. 5-1 i sameiets vedtekter. Ved mislighold kan Sameiet utføre vedlikehold på seksjonseiers bekostning. Seksjonseier kan bli holdt ansvarlig for skader som skyldes mangelfullt vedlikehold/oppussingsarbeid.

Sameiet er ansvarlig for det ytre vedlikeholdet, jf. pkt. 5-2 i sameiets vedtekter.

Stoppkran

Stoppkran for vann i leiligheten finnes på badet. Andre stoppkraner for vanntilførselen finnes i teknisk rom i underetasjen (bruk egen nøkkel). Seksjonseier må informere brukere av leiligheten om hvor stoppkranene finnes.

Motorkjøretøyer, parkering

Av hensyn til fremkommelighet og rømningsveier (også via vinduer), er parkering i gårdsrommet kun tillatt i korte perioder i forbindelse med av- og pålessing/av- og påstigning.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er private og kan bare benyttes av andre etter avtale med eier.

Det er ikke tillatt å lade el-bil fra sameiets stikkontakter i garasjen. Anlegget er ikke dimensjonert for dette.

Fellesarealer, korridorer og garasjekjeller

Korridorene skal holdes fri for utstyr og gjenstander som kan være til ulempe for andres ferdsel. Unngå mellomlagring av avfall etc. på fellesarealene og ved inngangene.

Ved opphold på Røros kan sykler, sparker etc. oppbevares i garasjekjelleren på angitte områder, ved behov eventuelt også i underetasjen mot Bergmannsgata, der korridorens bredde tillater dette. Ved fravær på mer enn en uke bør utstyr settes i egen kjellerbod eller i et av rommene i garasjekjelleren (via dør ved p-plass nr. 13). Hovedregel: Ta hensyn til andres behov for plass.

Barnevogner kan settes i inngangen i underetasjen mot Bergmannsgata eller i garasjekjelleren, på arealene for sykler/utstyr.

Garasjeporten skal kun være åpen ved inn-/utpassering. Dette er særlig viktig vinterstid.

Utleie av leiligheten

Korttidsutleie av leilighetene er regulert i pkt. 2-1 (3) i sameiets vedtekter. Seksjonseiere som leier eller låner ut sin leilighet er ansvarlig for at leietaker/låntaker gjøres kjent med husordensreglene, relevante deler av sameiets vedtekter og instruksjoner.

Vedtatt på årsmøte 9. april 2022

Nærmere om avfallshåndtering i Røros kommune

Beboere i Rørosheimen kan benytte avfallscontainere som er satt ut for fritidsbebyggelse, eller benytte containere som er satt ut ved kommuneadministrasjonens bygg mot Hyttelva/Hitterelva (Lorentz Lossius gate). Det er egen kontainer for restavfall og for enkelte andre avfallsfraksjoner.

Andre avfallsfraksjoner som glass- og metallemballasje, drikkekartonger og tekstiler kan leveres på Røros gjenvinningsstasjon (FIAS), Havsjøveien Industriområde, Havsjøveien 325. Vanlige forbrukere kan levere farlig avfall gratis samme sted. Elektrisk og elektronisk avfall (bl.a. lyspærer) kan også leveres i forretninger som selger slike produkter. Se også informasjon fra kommunen og FIAS (fias.no) om returpunkt.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.04.22

Selskapsnummer: 2713 Selskapsnavn: Sameiet Rørosheimen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.