

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLESTRØM ATRIUM

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet
i medhold av lov om eierseksjoner

Revidert i sameiermøte 10.04.2008

Revidert i ekstraordinært sameiermøte 10.11.2008

Revidert i sameiermøte 27.04.2009

Revidert i sameiermøte 19.04.2010

Revidert i sameiermøte 23.04.2015 (§14)

Revidert i årsmøtet den 25.5.2020.

§1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Skedsmo kommune, og sameiets navn er Sameiet Lillestrøm Atrium.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26. mai - 2006.

Bebyggelsen og tomten gnr. 81 bnr. 63 ligger i sameie mellom de 75 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i, i Skedsmo kommune.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, trapperom, ganger, heiser og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter, og elektrisitet frem til bruksenheterenes sikringssskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiet består av 72 boligseksjoner (snr. 1-69 og snr. 71-73) og 3 næringsseksjoner (snr. N70, N74, N75).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonens areal i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

Disse vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av sameiet i forbindelse med første gangs seksjonering. Revidert i sameiermøte 10.04.2008, 10.11.2008, 27.04.2009, 19.04.2010, 23.4.2015 og 20.4.2020

Sameiet, dets vedtekter og tinglyst seksjoneringsbegjæring skal registreres i Foretaksregistret.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler/trivselsregler fastsatt av årsmøtet.

En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon. Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jfr. likevel disse vedtekters § 6 om meldeplikt.

BILAG 2

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne (brukerne) av de øvrige seksjonene. Boligseksjonen må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål.

Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten styrets tilslutning. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre eiere (brukere) unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplassene i garasjelegget skal kun benyttes til parkering av biler, motorsykler og sykler. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler/trivselsregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Det er tillatt å holde husdyr. Styret kan utarbeide en generell erklæring om vilkårene for husdyrhold, som alle sameiere som ved innflyttingen har eller senere anskaffer dyr, i tilfelle må undertegne.

Tillatelsen til dyreholdet er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å lufte dyrene på fellesarealene.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Eksempler på felleskostnader er premie for forsikring av bygningene, vedlikehold av bygget som sådan, forretningsførsel, revisjon med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseierne felles forpliktelser. Årsmøtet fastsetter prinsippene/fordelingsnøkklene for fordeling av felleskostnader. På dette grunnlag fastsetter styret størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr måned.

Det skal føres egne avdelingsregnskap for boligdelen, næring (N70) og garasjelegget (N74 og N75).

Kostnadene fordeles i henhold til nøkler som er gjengitt i vedlegg 1. Nøkklene er utarbeidet på følgende måte:

Fordelingsnøkkel A:

- Kostnader som er felles for alle tre, vil bli fordelt med 15 % på garasjelegget og 85 % etter sameiebrøk mellom boligdel og næring N70.
For boligdelen vil det si boligdelens totale areal på 5411 kvadratmeter (kvm) delt på totalarealet for bolig og næring N70, som er 7853 kvm. Andelen for bolig blir 0,689, som avrundet settes til 69 %.
Tilsvarende blir andelen for næring N70 lik næringsandelens areal på 2442 kvm delt på 7853 kvm, som gir 0,3109 som avrundes til 31 %.

Fordelingsnøkkel B:

- Kostnader som skal bæres av boligdelen alene.

Fordelingsnøkkel C:

- Fordeler kostnader for strøm og linjeleie for fellesanleggene for boligdel og garasjeanlegget.
Strøm til drift av ventilasjonsanlegg for garasjekjeller avleses på egen seriemåler, mens strøm til avtrekksvifter, garasjeport og lys for parkeringsplasser, kjøresoner og kjørerampe er utregnet som vist i vedlegg. (Vedlegg 1).

Fordelingsnøkkel D:

- Kostnader som skal bæres av garasjeanlegget alene.

Styret er ansvarlig for at faktura/bilag blir kodet med riktig nøkkel

Utarbeidelsen av fordelingsnøkler er videre basert på følgende.

- Næringsseksjon N70 og boligseksjonene dekker hver for seg egne kommunale avgifter, samt kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av egen ventilasjon og andre egne tekniske installasjoner herunder søppelsuganlegg og vann- og avløpsanlegg etter siste forgreiningspunkt til seksjon N70 på stamledningsnettet. N70 dekker vann- og avløpsavgift etter separat vannmåler og strøm til ventilasjonsanlegget etter egen strømmåler. Boligseksjonene dekker alle utgifter til søppelsuganlegget med innkast fra boligoppgangene, mens N70 dekker alle utgifter (eks. strøm) alene til søppelsuganlegget med innkast fra Passasjen.
- Boligseksjonene bærer kostnadene til drift og vedlikehold av 6 boligoppganger inkludert innvendige dører som tilhører fellesarealet i boligetasjene og inngangsdører til leilighetene samt kostnader til beplantning og rydding/feiling i atriet og det innvendige vedlikeholdet av møterommet og det felles toalettet i samme etasje. Boligseksjonene dekker også utgiftene til drift, vedlikehold og utskifting av installasjoner og utstyr i boligoppgangene, på atriet og i fellesrom/toalett som ikke er del av bygningskroppen.
- Sameiets forpliktelser i henhold til tinglyst erklæring om utgifter i forbindelse med varmekabler i fortau i Voldgata fordeles internt i sameiet slik at boligseksjonene dekker 30 % av utgiftene mens N70 dekker 70 %.
- Næring N70 har etter avtale overtatt sameiets forpliktelser nedfelt i tinglyst erklæring om drift og vedlikehold av passasjen, med virkning fra 01.09.2008. Drift og vedlikehold av passasjen inngår derfor ikke i sameiets regnskap etter denne dato. Til gjengjeld tar boligdelen ansvar for kostnadene i forbindelse med renhold av trapperom fra garasjen opp til passasjen, og drift og vedlikehold av vareheis.
- Garasjeseksjonene N74 og N75 bærer kostnadene for henholdsvis 21 og 12 parkeringsplasser i henhold til regnskapet for garasjeanlegget.

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

Hver av seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot den andre seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Likevel skal sameiet ha et pantekrav mot næringsseksjonen, snr 70, på fire ganger folketrygdens grunnbeløp.

Seksjonseieren hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 24, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

Felleskostnadene betales forskuddsvis den 20 i hver måned. Styret fastsetter størrelsen på å kontobeløpet som antas nødvendig for dekning av felleskostnaden

Kostnader forbundet med endring av navneskilt ved eierskifte og bortleie skal dekkes av seksjonseier.

§ 4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder utgangsdør til og innvendige flater på balkongen/terrassen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvar for vindusruter. Utvendig vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av vinduer er derimot et felles anliggende. N70 dekker imidlertid egne utgifter til utskifting av vindusruter. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med seksjonens sikringsboks.

4.2 Fellesarealene/bygningene

I medhold av esl. § 33 fastsettes det at sameiet skal besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold som ikke påhviler den enkelte seksjonseier, herunder vedlikehold av felles tekniske installasjoner og anlegg inne og ute, samt fellesarealer.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, dog slik at utgiftene fordeles og dekkes av seksjonseierne i samsvar med § 3 og § 4, med følgende unntak:

- Næring N70 dekker alle utgifter til vedlikehold av bygningskroppen i hele 1. etasje, inklusive vinduer og inngangspartier til forretninger og til trappeløp fra passasjen.
- Boligdelen dekker alle utgifter til vedlikehold av inngangspartier til boligoppgangene, og vedlikehold av bygningskroppen, inklusive vinduer, balkonger etc, fra 2. til 5 etasje.
- Utgifter til ytre vedlikehold av tak fordeles etter nøkkel A.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameierne kan ikke pålegges å utføre dugnad på fellesarealer.

4.3 Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

4.4 Fordeling av kostnader innad i boligdelen:

Boligdelens totale kostnader fordeles med 40 % likt per seksjon og 60 % etter følgende brøk: Seksjonens andel beregnes som eget areal delt på nevner = 5411

4.5 Kostnader til vedlikehold og drift av parkeringsanlegget:

Garasjeanlegget består av N74 hvor det er 21 p-plasser og N75 med 12 p-plasser samt fellesareal hvor det er i alt 70 plasser, men hvor plass nr 44 ikke er egnet til bilparkering. Rettighet til denne plassen er derfor overført fra ØIE AS til sameiet, og disponeres av styret. Det er altså totalt 102 p-plasser for bil i anlegget.

Boligseksjonene har enerett til bruk i samsvar med esl. § 19, 5. ledd til de 70 parkeringsplassene i sameiets fellesareal i henhold til vedlagte garasjeplan, hvor plass nr 44 disponeres av styret til andre formål enn bilparkering.

I regnskapet for garasjekjelleren inngår kostnader for drift og vedlikehold knyttet til følgende anlegg og arealer:

- Garasjeport
- Ventilasjonsanlegg for garasjekjelleren
- Hele garasjekjellerarealet med unntak av de 6 boligtrapperommene
- Innkjøring fra fortau og rampe ned til kjelleren

Det skal føres internt regnskap i sameiet særskilt for parkeringskjelleren. Kostnader til drift og indre vedlikehold slik som kostnader til renhold, reparasjon av port/heis med mer fordeles i henhold til fordelingsnøkklene.

§ 5. REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAGERE

Overdragelse/ av seksjon og utleie av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering minst 14 dager før overtagelse eller innflytting. Plikten påhviler seksjonseier/overdrageren.

Ved overdragelse/utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen/leietageren om de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler/trivselsregler.

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både med hensyn til økonomiske forpliktelser og at leietager retter seg etter gjeldende ordensregler/trivselsregler.

Ved skifte av beboer skal det umiddelbart settes opp nye skilt for ringeanlegg og postkasse etter felles design for sameiet. Styret har ansvar for dette. Faktura sendes direkte til seksjonseier.

§ 6. STYRET

Styret skal bestå av tre til seks medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal være minst to styremedlemmer fra boligseksjonene og minst ett medlem fra næringsseksjonene.

§ 7. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, i h t lov om eierseksjoner, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentantene.

§ 8. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Samtlige sameiere har rett til å delta i årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere krever det, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Når det gjelder saker som kun angår boligseksjonene, har næringsseksjonene ikke stemmerett, og ved saker som kun gjelder næringsseksjonene har boligseksjonene ikke stemmerett.

Når det gjelder parkeringskjeller, som har eget regnskap, er det bare de som eier parkeringsrett som kan stemme. En stemme for hver rettighet / parkeringsplass

§ 11. OM ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg på årsmøtet.

BILAG 2

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og alle seksjonseierne har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det samme gjelder for leier av boligseksjon.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 13. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – PARKERINGSPLASSER:

Det gis enerett til bruk til 70 parkeringsplasser til boligseksjonene i henhold til vedlagte plan for fordeling i den delen av parkeringsanlegget som er del av fellesarealet jfr. § 19 nr. 5.

Dersom eneretten endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet kan sameiet innløse eneretten til markedspris. Dersom eneretten opphører, opphører samtidig særskilte vedlikeholds- og betalingsforpliktelser.

Styret kan etter søknad omfordele bruken av parkeringsplassene i sameiets fellesareal. Spesielt skal den/de som har størst behov for handicaplass kunne bytte til en av de 2 plassene i fellesarealet

Bruksrett til parkeringsplass kan bare overdras til andre seksjonseiere etter godkjenning av styret. Framleie av parkeringsplass kan bare skje til beboere i Lillestrøm Atrium og skal meldes til styret

Det er ikke tillatt å lade EI-biler fra sameiets felles strømkontakter.

Dette gjelder alle elektriske kjøretøy som er registrert i motorvognregistret.

Det kan kun lades via egen strømkontakt som er tilkoblet seksjonseier/beboer/næring sin egen strøm måler.

Søknad om montering av elektrisk utstyr skal sendes og godkjennes av styret før arbeidet kan startes. Egen kurs fra el-skap og strømkontakt på vegg på egen parkeringsplass må monteres av autorisert elektriker.

Hurtiglading er ikke tillatt. Kun 16 ampere sikring tillates brukt.

Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning.

Alle kostnader i forbindelse med montering av el-uttak på egen parkeringsplass betales av seksjonseier/beboer/næring selv. Dette vil også gjelde vedlikehold og reparasjon av anlegget. Ved fraflytting fra sameiet må det monterte utstyret ikke fjernes. Sameiet gir ingen økonomisk kompensasjon for dette.

Kopi av samsvarserklæring skal sendes styret før strømkontakt kan tas i bruk.

§ 14. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – BODER:

Alle boligseksjonene er gitt enerett til bruk i samsvar med esl. § 19 nr 5 til minimum en bod hver i garasjekjelleren i henhold til vedlagte plan for fordeling.

Styret kan etter søknad omfordele bruken av boder i sameiets fellesareal.

Temperaturen i bodene er styrt av det sentrale ventilasjonsanlegget. Fryserer og kjøleskap er ikke tillatt i bodarealet, da ventilasjonsanlegget ikke er beregnet for dette.

§ 15. ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER – TRAPPEROM MED MER:

Enerett for boligseksjonene:

Boligseksjonene gis enerett til bruk av de 6 boligtrapperommene, atriet og det felles møterommet med toalett i samme etasje.

Eneretten kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Dersom eneretten opphører, opphører samtidig særskilte vedlikeholds- og betalingsforpliktelser.

§ 16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Årsmøtet kan samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller urimelig sjenanse for eiendommens øvrige brukere utover det som er naturlig bruk av seksjonene i forhold til det som følger av formålet, jfr. 2 tredje ledd, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes og/eller godkjennes av bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad/byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge saken for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 22. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid være forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 24. SKADE

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne eiere i felleskap av grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjons markedspris.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør årsmøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

Ved skade som skyldes forsett, uaktsomhet eller manglende vedlikehold fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til, og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

Utbedring av skade på fellesareal, forårsaket under flytting eller på annen måte, må betales av den seksjonseier som forvolder skaden. Skader, feil eller mangler som gjelder fellesarealene, skal rapporteres til styret umiddelbart.

§ 25. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017.

* * *

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Lillestrøm Atrium**Sameiet Lillestrøm Atrium****Nøkler for fordeling av kostnader mellom næring 70,
boligdelen og garasjeanlegget**

- A. 85 % belastes bolig / næring og fordeles med 69 % for bolig og 31 % for næring. Resterende 15 % belastes regnskapet for garasjeanlegget.
- B. Belastes boligdelen 100 %.
- C. Strøm og linjeleie for ventilasjonsanlegg garasje i.h.t. separat seriemåler, samt 5500 kwh (strøm og linjeleie) per måned for lys, avtrekk og port, belastes regnskapet for garasjeanlegget. Totaltforbruk i.h.t. hovedmåler for fellesanlegg, fratrukket den delen som belastes garasjeanlegget, dekkes av boligdelen.
- D. Belastes garasjeanlegget 100 %

Beregning av strømkostnader i garasjeanlegget:

Garasjeplasser, kjøresoner og rampe har totalt 56 lamper med 2 stk 58 watts lysrør i hver. Anlegget har detektorer som styrer av/på. Tid på per døgn anslås til 18 timer.

Tilnærmet månedsforbruk blir: $58 \times 2 \times 56 \times 18 \times 30 = 3507840$ watt timer, eller ca 3510 kwh.

2 stk avtrekksvifter, hver på 1,25 kw går 24 timer i døgnet. Det gir et forbruk på $2 \times 1,25 \times 24 \times 30 = 1800$ kwh i måneden.

Til sammen blir dette 5310 kwh per måned, som på grunn av strøm til garasjeporten, rundes av til 5500 kwh.

Garasjeanlegget skal følgelig belastes prisen for linjeleie og effekt av 5500 kwh per måned (fordelingsnøkkel D)