

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET THE LODGE TRYSIL 2

Endret på årsmøtet 12. mai 2022

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 (heretter kalt sameiet) består av 111 eierseksjoner på gnr. 37, bnr. 1562 i Trysil kommune (festet tomt).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, PARKERING OG BODER

Bebyggelse og tomt ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelse og tomt er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet/hoveddel som er tilknyttet seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, eierseksjonsloven, disse vedtekter og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Seksjonene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet. Seksjonsnummer 1-56 kan ikke brukes til annen type virksomhet enn utleie av fritidsbolig. Det er også tillatt å bruke disse seksjonene som egne fritidsboliger. Seksjonsnummer 57-111 kan bare brukes til egen parkering/bruk. Egen parkering/bruk omfatter også besøkende og leietakere, jf. utleieplikt. Bruksenhetene og fellesarealene kan ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

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. Det er ellers ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer av eller installasjoner på fellesarealer uten forutgående godkjenning fra styret.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Det er opparbeidet to slike parkeringsplasser på sameiets fellesareal (utendørs).

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.

Seksjonsnummer 1-56 har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass hver, jf. vedlagte tegninger.

Seksjonsnummer 1-56 har også bruksrett til ett skiskap hver og som ligger i kjeller i bygg på gnr. 37, bnr. 1560. De nevnte eksklusive bruksretter er uten tidsbegrensning. Ytterligere rettigheter på gnr. 37, bnr. 1560 (herunder også forpliktelser til å svare forholdsmessige kostnader knyttet til drift og vedlikehold av rettighetsområdene) er nærmere beskrevet i erklæring om adkomst- og bruksrettigheter, tinglyst med dagboknr. 351499, den 25.03.2019.

Utbygger, The Lodge Trysil AS, har per seksjoneringsdato rådigheten/eiendomsretten over seksjonsnummer 57-111 og kan fritt leie ut eller selge disse til bruksenheter (seksjonseiere) i Eierseksjonssameiene The Lodge Trysil 1 og 2. Bruksenheter i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 1 har fortrinnsrett. Deretter kan plasser selges/leies ut til bruksenheter i Eierseksjonssameiet The Lodge Trysil 2 og hvor fortrinnsrett går etter størrelse. Intern prioritet avgjøres etter størrelse, slik at eier av bruksenhet med størst areal får benytte sin fortrinnsrett før eier av bruksenhet med mindre

areal. Ved lik størrelse avgjøres prioritet etter ansiennitet. Ved lik ansiennitet avgjøres tildelingen ved loddtrekning.

Ovennevnte avsnitt medfører at det kun er seksjonseiere i Eierseksjonssameiene The Lodge Trysil 1 og 2 som kan erverve og eie seksjonsnummer 57-111. Ved fremtidig salg av egen leilighet/hoveddel utløser dette også plikt til salg av eventuell parkeringsseksjon som er kjøpt i tillegg. Salg/overdragelse av leilighet/ hoveddel og parkeringsseksjon gjøres fortrinnsvis samlet, men parkeringsseksjon kan selges for seg, så

lenge salget skjer til en annen seksjonseier i Eierseksjonssameiene The Lodge Trysil 1 og 2.

Bestemmelser om fortrinnsrett, som nevnt i avsnittet over, gjelder ikke ved slike salg/overdragelser. En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å anlegge ladepunkt for el-bil/hybridbil i tilknytning til parkeringsplass (i utgangspunktet kun tilrettelagt i byggets underetasje 1 - fløy E). Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. En forutsetning for samtykke er at samtlige kostnader ved slik installasjon i sin helhet dekkes av den enkelte seksjonseier, at arbeidet utføres av fagkyndig og dokumenteres overfor sameiet med samsvarserklæring, og at det er kapasitet i eksisterende hovedtavle.

Det er inngått privatrettslige avtaler for å sikre at sameiets standard opprettholdes. For seksjonsnummer 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51, 52, 53, 54, 55 og 56 er det vedtatt plikt til utleie deler av året, administrert av Book 1 Trysil AS. For øvrige seksjoner (4, 20, 21, 36, 37) er det vedtatt plikt til at eventuell utleie skal administreres av Book 1 Trysil AS.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, slik som for eksempel vedlikeholdskostnader på fellesdeler og fellesareal, bygningsforsikring, kollektivavtale for leveranse av signal til tv/bredbånd, festeavgift, veiavgift, administrasjonskostnader, skatter og andre avgifter med mer.

Kostnader som kun gjelder den enkelte seksjon, for eksempel til elektrisitet, er særkostnader for den enkelte seksjon.

Hver seksjon er pliktig til å dele forbruksdata for varme og varmt tappevann digitalt (fjernavlesning) med den tredjepart som styret inngår avtale med. Dataene kan ikke benyttes til annet formål enn fordeling av kostnader, men hver enkelt seksjonseier kan velge å få sine egne data tilgjengeliggjort for seg selv via løsninger til valgte tredjepart. Tredjepart er ansvarlig for at disse dataene blir behandlet etter gjeldende lovverk.

For seksjonsnummer 1-56 skal felleskostnadene fordeles slik: Forbruksavhengige kostnader skal fordeles på den enkelte seksjon i samsvar med forbruket. Ett eksempel på dette er kostnader til varme og varmt tappevann i leilighetene. Alle andre felleskostnader fordeles slik at en halvpart av de totale kostnader som ikke fordeles etter forbruk fordeles med like stor andel på samtlige seksjoner. Den andre halvparten fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken. For seksjonsnummer 57-111 (seksjonerte parkeringsplasser og carporter) skal felleskostnader, så langt dette er rettferdig/rimelig løsning, beregnes etter relevant forbruk og med utgangspunkt i seksjonsbrøken. Annen fordeling kan vedtas av årsmøtet med tilslutning fra samtlige seksjoner.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot seksjonseierne og som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det omfatter både vedlikehold og reparasjon av slikt som inventar, utstyr og apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlig eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er også ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser, samt andre arealer seksjonseieren har eksklusiv rett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for et bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at brannvernutstyret fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, og omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, samt rør og ledninger. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiernes eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenheter påhviler sameiet.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater, flagg, reklame eller lignende utvendig på bygget eller i innvendig fellesarealer.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan vedtekstfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 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 kan treffe vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal besluttes av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og et styremedlem forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Beslutning om å ha forretningsfører eller gi prokura, fattes av årsmøtet.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes i henhold til Eierseksjonsloven paragraf 41.2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene (regnet etter sameiebrøken), krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal sendes gjennom digitale kanaler til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Medlemmene er ansvarlig for å holde sin egen kontaktinformasjon oppdatert hos sameiet. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel 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, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken), kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken)

hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene (regnet etter sameiebrøken) på årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom slikt tiltak for enkelte seksjonseiere medfører kostnad på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, oppløsning av sameiet, eller går ut over seksjonseierne bo- og bruksinteresser, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

§ 13 ÅRSMØTET, FULLMAKT, RÅDGIVER OG MØTEPLIKT

I sameiet har hver seksjon en stemme, men den enkelte stemme vektet etter sameiebrøken. Det vil si at flertallet regnes etter sameiebrøken.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så tilfelle legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven. 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.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppføring fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppføring til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (regnet etter sameiebrøken), med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§18 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, om eget eller nærståendes ansvar, eller pålegg og salg eller fravikelse av egen seksjon.

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

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven