

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DAMHAUGKVARTALET

Endret i sameiermøte 19.04.10, 24.04.13, 24.04.14, 23.04.15

## § 1

### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Damhaugkvartalet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77 bnr. 571 i Skedsmo med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 109 boligsseksjoner samt 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 17. juli 2009. Seksjon nr. 1 t.o.m. snr. 109 er bolig, seksjon 110 er næring. Adresse er Strømsveien 71 og Støperiveien 50.

## § 2

### Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3

### Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. 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 sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1. Eierne av næringsseksjon (snr 110) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis(er) som bare betjener næringsdelen, teknisk rom, varemottak, lager, kontor, spiserom og lignende.
- Vedlikehold og drift av rullebånd skal i sin helhet hvile på næringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/partier, trappeoppganger og svalganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer, gårdsrom (atrium), boder og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer (dog ikke atrium) fordeles med 20% på bolig og 80% på næring.
- Kostnader og vedlikehold tilknyttet parkområdet mot nord fordeles med 80% på bolig og 20% på næring.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1. og 3.2., herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

- 3.5. Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (134 stk parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver bruksrett. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren 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.

Kontor og forretninger er tilkoplede egne vannmålere.

#### **§ 4**

#### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

#### **§ 5**

#### **Registrering av sameiere**

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

#### **§ 6**

#### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre til fire styremedlemmer og minst to varamedlemmer. Ett styremedlem bør representere næringsseksjonene. Styremedlemmer velges av sameiermøtet for to år og varamedlemmer for ett dersom sameiermøte ikke bestemmer annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

## § 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

## § 8

### **Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, 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 tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## § 9

### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

## § 10

### **Møteledelse og avstemning**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende optelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

## **§ 11**

### **Om sameiermøtet**

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13**

### **Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 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.

## **§ 14**

### **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

### **§ 15** **Erstatning**

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

### **§ 16** **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets godkjenning for samlet utskifting av vinduer og dører samt eventuell oppsetting / endring av fasadeskilt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

### **§ 17** **Endringer av vedtektene**

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 16, § 19 og § 20, 2. ledd kan kun endres ved enstemmighet.

### **§ 18** **Habilitetsregler for sameiermøtet og styret**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om 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.

## § 19

### **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Det henvises for øvrig til § 16.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Parkbeltet mellom Sameiet og Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 eies i sin helhet av Sameiet. Vedlikeholdsansvaret for parkanlegget påhviler Sameiet.

Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har disponert i alt 134 stk p-plasser i byggets kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal. Eksklusiv bruksrett til disse garasjeplasser er tillagt ulike seksjoner iht. fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Sameiets forretningsfører fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene.

Retten til bruk av ovennevnte p-plasser og eventuell senere transport av bruksrett for plassene 1-134 kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne, dog slik at bruksretten til de parkeringsplasser som benyttes av næringsseksjon (tillagt næringsseksjon nr 110 og boligseksjon xx), kan overdras fritt til utenforstående.

Garasjeplasser tilknyttet boligseksjonene kan leies ut til seksjonseiere på markedsmessige vilkår. Midlertidig videreutleie til utenforstående av bruksrett til parkeringsplass tilhørende boligseksjonene kan bare etableres med andre enn seksjonseiere innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode.

Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 har rett til kjøreadkomst til sitt garasjeanlegg via nedkjøringsrampe til Sameiets garasjeanlegg. Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1, skal betale sin forholdsmessige del av vedlikehold og drift av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. Vedlikehold og drift av port inn til parkeringskjeller på gnr 78, bnr 1 faller i sin helhet på dets eget Eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 har rett til å ha balkonger hengende ut over parkanlegget til Sameiet og de gis samtidig rett til å benytte parkanlegget som tilkomst til inngangsparti på sin fasade syd, mot å betale sin forholdsmessige del av vedlikeholdsutgiftene.

Eierseksjonssameiet på gnr 78, bnr 1 skal i alle tilfeller rådføres ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av parkanlegget, dersom det vesentlig vil påvirke deres del av vedlikeholdsutgiftene.

## **§ 20**

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

I medhold av ESL § 19 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i sameiemøtet.

## **§ 21**

### **Utvendige forhold**

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrasseguly, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.