



# Innkalling

til  
**”Konstituerende sameiemøte”**  
i  
**Sundstredet Boligsameie**

**18. oktober 2005 kl. 19:30**

Sted:

**Nye Moss Kunstgalleri**  
(Gamle Biblioteket- Kirkeparken)

## Informasjon om rammer for møter i sameiet

*Interimstyret har besluttet å innkalle til ekstraordinært sameiemøte høsten 2005 p.g.a. den lange tiden som ellers vil gå fra innflytting til første ordinære sameiemøte. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet (Se Info-skriv 3/2005 og oppslag) og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller, etter vedtektene, når minst ti sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.*

*Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har - etter loven - også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver seksjon har allikevel kun en stemme. Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiemøte 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.*

*En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiemøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.*

*Sameiemøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.*

*Blir sameiemøte som skal holdes etter loven eller vedtektene, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameierens felles kostnad innkalle til sameiemøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.*

*Innkallingen skjer normalt skriftlig. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.*

*Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiemøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.*

*Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.*

## Informasjon om saker og saksbehandling

*Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.*

*Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet, behandle a) styrets årsberetning, b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår c) velge styremedlemmer..*

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Nærværende innkalling gjelder ikke ordinært sameiermøte, men styret har lagt opp til en saksbehandling som omfatter slik omforenet saksliste

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## Saksliste

### Sak 00/2005 Registrering av møtedeltakere etter;

1. Sameier(e)                      ▶▶ Ett stemmetegn tildeles per sameiedel
2. Sameier(e)s
  - a. Fullmektig<sup>1</sup>                  ▶▶ Ett stemmetegn tildeles eventuelt per sameiedel
  - b. Rådgiver
  - c. Ektefelle
  - d. Øvrige fra husstandene
3. Forretningsfører
4. Leietaker i sameiet
5. Andre

Antall tilstedeværende i henhold til ovenstående klassifisering rapporteres under Sak 02/2005 innledningsvis.

Likeså rapporteres hvor mange stemmer som er tilstede av 63 mulige.

### Sak 01/2005 Valg av møteleder

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

### Styrets forslag til vedtak:

### Interimstyrets leder.

### Sak 02/2005 Godkjenning av innkalling og saksliste

Styret har ved flere anledninger varslet om at det vil bli avholdt et ekstraordinært/konstituerende sameiermøte høsten 2005, og har i denne sammenheng oppfordret sameierene til å melde inn saker til styret. Det er kommet inn enkelte signaler om at det kan være forhold man ønsker å løfte frem i møtet, men ingen forslag til konkrete saker.

Innkallingen følger reglene i Eierseksjonsloven og gjeldende vedtekter om ordinære sameiermøter, selv om det ikke gjelder tilsvarende krav for ekstraordinære møter.

<sup>1</sup> Skriftlig fullmakt må foreligge

## Styrets forslag til vedtak:

### Innkalling og saksliste anses godkjent.

**Sak 03/2005 Valg av minst to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.**

**Sak 04/2005 Styrets interimsrapport.**

Interimstyret er ikke formelt valgt av sameierene, slik det nødvendigvis må være når et sameie dannes eller er under etablering. Det er normalt initiativtakerne som ”stabler et midlertidig styre på bena”. I dette tilfellet har man tilstrebet å etablere et styre som tidlig kunne påta seg en del nødvendige oppgaver for å ivareta sameierens interesser og på deres vegne bidra til en hensiktsmessig og smidig håndtering av saker, henvendelser og disposisjoner som gjelder hele sameiet. Styret er forsøkt sammensatt ut fra representative kriterier i sameiet.

Interimstyret har vært i aktivitet helt siden mars måned. Styrets har konstituert seg selv og har organisert seg ut fra funksjonalitet. Dette er et alternativ til uforholdsmessig belastning mellom styremedlemmene og behovet for å ha en ”daglig leder” for virksomheten.

Interimstyret har bestått av:

Torbjørn Ribe	Styreleder
Gunnar J. Gjertsen	Nestleder
Finn Erik Eng	Forvaltning
Torunn Rostad	Sekretær
Arve Thorum	Økonomi
Ellen C Skaarnæs	Miljø og kommunikasjon

Interimstyret har sørget for å registrere sameiet i Brønnøysundregisteret. Sameiet er godkjent og registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund under benevnelsen ”Sundstredet Boligsamie” med tildelt Organisasjonsnummer 988160555.

Interimstyret har hatt en rekke utfordringer, slik det normalt vil være når ny virksomhet starter opp. Alt fra før innflyttingen har man forsøkt å legge forholdene best mulig til rette for at sameiet som helhet skulle oppleve minst mulig friksjon rent generelt i forhold til en ny bosituasjon- og sted. I hvilken grad man har lykket er opp til andre å vurdere. Men styret mener for egen del at den belastningen man har hatt virker å stå i rimelig forhold til hvordan man opplever tilbakemeldinger i bomiljøet.

Interimstyret ser seg langt fra ferdig med ”tilpasningsoppgavene”. Fremdeles er det mange oppfølgingssaker og avklaringer som gjenstår, ikke minst når det gjelder å legge gode rutiner, holdninger og planer for tiden fremover.

Interimstyret har lagt vekt på å holde sameiet orientert om hva som skjer. Dette kunne kanskje vært gjort hyppigere og bedre, men man har forsøkt en balansert

linje hvor tydelighet har vært prioritert fremfor hyppighet. Styret har også lagt vekt på å gi konkrete og rimelig raske tilbakemeldinger på henvendelser til styret, enten disse har vært muntlige eller skriftlige, individuelle eller allmenne.

Interimstyret har tatt mål av seg til å bidra til at Sundstredet Boligsameie skal være et godt sted å bo. Man ønsker at folk skal trives - og ikke minst – trives sammen. Man har innsett at de fleste har forskjellig bakgrunn med tanke på tidligere bosted- og form. Dette kan slå forskjellig ut. Ulike vaner og normer kan være gode hver for seg. I et boligsameie er det andre hensyn som skal tas, og det er først når en blir enige om felles normer at man legger grunnlag for et sameie, bokstavelig talt. Sameiefesten i august var vel et godt tegn på at en begynner å finne fram til den gode ”bo- og samværeformen”.

Interimstyret har i sommer på vegne av sameiet overtatt ”felleseiet” fra byggherren, Bryggen eiendom. Sånn sett gjelder dette den fysiske bygningsmasse. Den enkelte sameier eier kun en ”bruksrett til en nærmere definert del av bygningsmassen” – Nemlig den leilighet man bor i. Styret har bedt samtlige sameiere melde inn mistanke om eller konstaterte feil og mangler vedrørende fellesdelene eller systematiske feil knyttet til den enkelte sameiers del.

Det har etter hvert blitt en lang liste og mye kommunikasjon mot byggherre og entrepenører. Det er tatt betydelige forbehold vedrørende overtakelsen, slik at sameiet ikke fraskriver andre ansvar som de bør og må ha i lang tid framover. På den annen side tas styrets oppfølging av feil, mangler og svakheter på alvor, selv om alltid kunne ønske ennå raskere framdrift. Styret avvikler et statusmøte med Bryggen eiendom og entrepenørene primo oktober 2005.

Interimstyret har planlagt å engasjere bygningsteknisk kompetanse i forkant av ettårs-kontrollen og knytte dette arbeidet og denne kompetansen til utvikling av en vedlikeholdsplan for hele bygget. Dette er et relativt kostbart tiltak på kort sikt. På lang sikt vil dette være en fornuftig investering - og langt på vei en forsikring - i forhold til plassering av ansvar, uforutsette forhold og forutsigbar driftsøkonomi.

Interimstyret har vært nøye med at boligkomplekset skal ha en enhetlig profil. Bygningskroppene har en arkitektonisk utforming og fargebruk som er unik for vårt sameie og som bør vises respekt og pietet. At ting skal utformes og utstyres enhetlig følger for så vidt av lov og vedtekt, men styret har tidlig forsøkt å være i forkant av utviklingen. Dette gjelder ulike tiltak og forhold, som for eksempel utvendige persiener, markiser, farge- og materialvalg, aviskurver, fester og ulike ting folk måtte ønske å utstyre seg med. Ting har kanskje tatt litt tid, men slik vil det være når dette krever særskilt produktutvikling i forhold til vårt bygg og vår arkitektur. Dette gjelder for eksempel flaggstangfester som snart vil være på plass.

Det er nå også ansatt vaktmester på deltid i sameiet. Interimstyret tror dette blir en nøkkelperson og et trygt forankringspunkt i sameiet. Den ressurs som er avsatt rekker bare til de aller viktigste fellesoppgaver, og det er ikke beregnet å brukes tid på den enkelte sameiers ansvarsområde. Da må en nytte

ordinære håndverkere eller gjøre egne avtaler med vaktmester. Vaktmesteren skal være sameiets vaktmester og ikke vaktmann.

Interimstyret har vurdert byggets og beboernes sikkerhet. Låsesystemet er av de aller mest moderne, og nøkkelrutinene så vidt "rigide" at det skal være uhyre vanskelig for andre enn sameierene selv å skaffe nøkler til egen enhet. Bygget er dessuten overvåket av engasjert sikkerhetselskap etter nærmere avtale sjekkpunkter og rutiner. Dette ble tidlig vurdert å være et helt nødvendig preventivt tiltak.

Interimstyret har vurdert å engasjere en "daglig leder" for virksomheten, et kontaktpunkt for alle daglige administrative, forvaltningsmessige og økonomiske gjøremål. En slik funksjon er etablert i våre nabosameier og er ansett som nyttig og avlastende for styrende organer. Man har kommet til at dette er en ekstrabelastning som kanskje "koster mer enn den smaker" og da spesielt i en oppstartfase. Styret har, som nevnt, alternativt påtatt denne funksjonen gjennom å organisere seg tilsvarende.

Interimstyret har valgt å gi denne foreløpige beretning et preg av "korte innblikk". Det er ikke mulig å berøre alle de områder og utfordringer et styre står overfor. De fleste vil skjønne og forstå spekteret av ulike oppgaver og nivåer som vil måtte tangere et styres ansvarsområde over tid.

Interimstyret vil imidlertid understreke at man opplever å ha god oversikt over og kontroll med og forholdene omkring sameiet. Det gjenstår fremdeles å nøste opp en del "løse tråder" fra oppstarten, innføre og innskjerpe en del rutiner og regler, utvikle og iverksette en del tiltak og kommunisere innholdet i og betydningen av disse til beboerne på en god og forståelig måte

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Sameiemøtet mottar interimrapporten til orientering.**

#### **Sak 05/2005 Regnskapsoversikt per 31. august 2005 – Foreløpig budsjett 2005**

Styret opplever å ha god kontroll med sameiets økonomi så langt i oppstartsåret. Man har i hovedsak tatt høyde for en del oppstartsinvesteringer og felleskostnader knyttet til fleksible løsninger, en del tilpasninger og enhetlige tiltak. Vi kan her nevne løsninger i forbindelse med innflytting, så som løft, containere og lignende. Sånn sett var første års budsjett forhåndsstyrket med et á conto beløp på kr. 5.000,- per sameiedel. Enn videre har man lagt til grunn normtall innhentet fra nabosameiet. Etter tre måneder var det behov for å justere felleskostnadene noe for å komme i takt med de prinsipper som skulle gjelde for valgt fordelingsmodell. Det er foreløpig ingenting som tyder på at det må gjøres merkbare endringer i tiden som kommer. Regnskapsoversikten og budsjett 2005 følger vedlagt (vedlegg 3).

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

## **Sameiemøtet mottar interimstyrets regnskapsoversikt og arbeidsbudsjett 2005 til orientering.**

### **Sak 06/2005 Beslutning om sameiets formelle navn**

Interimstyret har i forbindelse med pliktig registrering i Foretaksregisteret – våren 2005- besluttet å kalle sameiet for ”Sundstredet Boligsameie”. En visste på dette tidspunkt at dette kunne være kontroversielt eller oppleves som en svikt i forutsetningene for enkelte av de som flyttet inn. Prosjektet var tross alt markedsført under ”Fleischer Brygge 2” - På den annen side ligger bygningsmassen midt i det området som gjennom tider er omtalt som Sundbryggene, og den postadresse som offentlige myndigheter har knyttet eiendommen til, er Sundstredet.

I tiden som har gått har det vært få eller ingen reaksjoner på sameiets navn. Snarere har det virket som om man setter pris på et navn som omfatter kun vårt sameie og som er nært knyttet til postadressen.

Interimstyret ser ingen grunn til å foreslå endringer i sameiets navn.

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

- 1. Sameiets navn opprettholdes som ”Sundstredet Boligsameie”**
- 2. Årsmøtet ber styret videreføre arbeidet med profileringstiltak hvor bruk av eget logo basert på sameiets navn inngår.**

### **Sak 07/2005 Stadfesting av ”Vedtekter for Sundstredet Boligsameie”**

Interimstyret har vurdert de foreliggende vedtekter for sameiet. Disse ble i sin tid utarbeidet av utbygger og omdelt til alle sameiere i forbindelse med opprinnelig kontraktsunderskriving. Vedtektene var basert på standardformuleringer og Eierseksjonslovens bestemmelser og anbefalinger. Styret har under sin behandling gjort mindre tilpasninger til hvordan vårt boligsameie er innrettet.

Forslag til vedtekter for Sundstredet Boligsameie følger innkallingen som vedlegg. Vedtektene vil etter at de er stadfestet bli ”bygget inn” i et informasjonskonsept med en noe mykere tilnæringslinje enn den ”rene stensilformen”.

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Opprinnelige vedtekter for Sundstredet Boligsameie, med styrets justeringer, stadfestes.**

### **Sak 08/2005 Stadfesting av ”Husordensregler for Sundstredet Boligsameie”**

Interimstyret har vurdert de foreliggende Husordensregler for sameiet. Også disse ble i sin tid utarbeidet av utbygger og omdelt til alle sameiere i forbindelse med opprinnelig kontraktsunderskriving. Reglene var basert på standardformuleringer og Eierseksjonslovens bestemmelser og anbefalinger. Interimstyret har gjort en del forandringer for å få standardformuleringen i noe bedre harmoni med de faktiske forhold i sameiet. S

Forslag til Husordensregler for Sundstredet Boligsameie følger innkallingen som vedlegg, men også disse vil etter møtet bli ”bygget inn” i et informasjonskonsept med en noe mykere tilnæringslinje enn den ”rene stensilformen”.

**Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Styrets forslag til ”Husordensregler for Sundstredet Boligsameie” godkjennes.**

**Sak 09/2005 Stadfesting av interimstyrets valg om å engasjere Regnskapsfører og Revisor**

Det er lovpålagt for et sameie å ha egen revisor. Likeså må det foreligge skriftlig bekreftelse fra revisor om at vedkommende påtar seg oppdraget før man kan bli registrert og godkjent i Foretaksregisteret.

Styret har inngått avtale om regnskapsføring med Regnskapsentralen AS i Moss – Organisasjonsnummer 915 335 497.

Interimstyret har likeså inngått avtale om revisjonstjenester med Revisorgruppen AS Organisasjonsnummer. 981397509

Interimstyrets forslag til vedtak:

Sameiemøtet tar styrets følgende meddelelser til orientering;

1. Regnskapsfører – Regnskapsentralen AS - 915 335 497
2. Revisor – Revisorgruppen AS - 981397509

**Sak 10/2005 Valg av styre i henhold til sameiets gjeldende vedtekter**

Interimstyret har drøftet saken. Formelt sett er det tilstrekkelig med å vente frem til ordinært sameiermøte i april 2006 å velge nytt styre. Imidlertid ønsker styret at sameiemøtet skal ha anledning til å gi sine tilbakemeldinger på styrets arbeid. Dette skjer vanligvis i slike sammenhenger ved at styret enten får helt eller delvis tillit, eller ikke får det, gjennom avholdt valg. Imidlertid er det ikke formelt oppnevnt eller valgt noen valgkomité. Slik sett må sameiemøtets forslagstillere eventuelt fremme kandidater direkte i møtet. En gjør oppmerksom på at kandidater må være spurt og sagt seg villige til å påta seg vervet. Styret på sin side ser det som viktig at det er en viss kontinuitet i arbeidet med å etablere sameiet som sådant og gode rutiner for videre drift og oppfølging.

**Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Interimstyrets fungeringsperiode prolongeres fram til første ordinære sameiemøte, slik styret selv har konstituert seg.**

**Sak 11/2005 Fastsetting av godtgjøring for styrets og interimstyrets virksomhet i interimsperioden:**

Interimstyret har drøftet saken på prinsipielt grunnlag. Hele styret synes dette er en litt "kinkig" sak å ta stilling til, fordi det også vedrører en selv. Uansett må man ha en innstilling klar i forhold til hvilket nivå en skal legge seg på i forhold til budsjettering. Interimstyrets arbeidsbelastning kan til tider være rimelig stor, og kanskje betydelig i en oppstartsfase. Man får sjelden dekket "småutgifter", bruk av telefon, faks eller kontorutstyr. Imidlertid mener styret at det personlige ansvar man påtar seg ved å gå inn i styret skal markeres i form av et styrehonorar.

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

- 1. Det foreslås at det alminnelige styrehonorar skal være kr. 7.500,- for periodene mellom ordinære sameiemøter. Styreleders honorar skal være det dobbelte av ordinært.**
- 2. For interimstyreperioden mars – oktober gjelder samme prinsipp/satser som under pkt. 1 og et forholdsmessig avkortet honorar fram til neste ordinære sameiemøte for de som eventuelt får sitt mandat forlenget.**

#### **Sak 12/2005 Budsjett 2006 – Herunder prinsipper og størrelser for fellesutgifter m.v.**

Budsjettet for 2006 bygger i all hovedsak på erfaringstall fra nabosameiet, samt egne erfaringer etter 6 måneders drift. Så langt er det ingen kjente indikasjoner for at fremlagte forslag til Budsjett 2006 ikke skal være tilstrekkelig. Det er også tatt høyde for å starte oppbygging av et vedlikeholdsfond. Interimstyret tror sameierene er mer tjent med en slik gradvis oppbygging av bufferkapital fremfor akutte kapitalinnkallinger når store utbedringsarbeider forestår. Budsjettet fremgår av Vedlegg 3.

#### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

1. Sameiemøtet godkjenner styrets forslag til Budsjett for driftsåret 2006.
2. Sameiemøtet forutsetter at Budsjett for driftsåret 2007 behandles på ordinært sameiemøte våren 2006.

#### **Sak 13/2005 Disposisjonsplan for felles bruksareal / møteromsareal**

Interimstyret har drøftet bruken av ledig fellesareal – opprinnelig leilighet nr 310 – En del av sameiet som er for liten til å tas i bruk som boenhet. Enheten består av to rom, hvorav ett er forutsatt nyttet som møterom og kontor for daglig leder/vaktmester. Dette er allerede møblert og tatt i bruk. Det andre rommet som har "høy standard" med malte flater, parkett og stor glassflate mot og med terrasse står ubenyttet. Det har vært drøftet om man burde ta i bruk dette arealet som "gjesterom" til disposisjon for sameierene etter behov. I så fall må det investeres i sanitæranlegg – dusj, vask, toalett og muligens en liten kjøkkenkrok (hybelkomfyr e.l.). Finansieringen måtte da skje helt eller delvis ved at det beregnes en viss leie per døgn når sameierene benytter rommet. Styret har valgt å utsette denne saken for eventuelt å få sameiemøtets synspunkter på hva rommet skal nyttes til.



### **Interimstyrets forslag til vedtak:**

**Sameiemøtet ber styret utarbeide en plan for innredningsløsning, finansiering og regler for bruk av enheten fram til neste ordinære sameiemøte i 2006.**

#### **Sak 14/2005 Valg av valgkomité til ordinært sameiemøte 2006**

Interimstyret vil foreslå at det på fritt grunnlag – etter forslag fra salen - velges en valgkomité bestående av tre personer av og blant sameierene. Disse skal arbeide med å finne, spørre og overfor sameiemøtet foreslå kandidater til det styret som skal i funksjon etter ordinært sameiemøte i april 2006.

#### **Vedtak:**

#### **Sak 15/2005 Eventuelt**

Annet som kan behandles uten å ha stått på sakslisten og som ikke medfører bindende vedtak av betydning for sameiet eller enkeltsameier(e)

---

## **Vedlegg 1**

### **FORSLAG TIL VEDTEKTER - SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE**

#### **§ 1-1. Navn**

Sameiets navn er Sundstredet Boligsameie. I disse vedtekter heretter benevnt Sameiet. Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr. 2, bnr. 2842 i Moss kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet er fordelt på 63 seksjoner, hver på 1 andel.

#### **§ 1-2. Formål**

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiemøtet.

#### **§ 2-1. Faktisk råderett**

Bruksenheten kan kun nyttes til boligformål.

I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.

Sameieren plikter å følge Sameiets vedtekter og ordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.

### **§ 2-2. Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4. Andel av fellesareal, slik som bodar, biloppstillingsplasser m.v. er ikke tillatt byttet, utlånt eller utleid til andre enn sameiere eller leietaker innen sameiet.

### **§ 2-3. Godkjenning av sameiere og leietakere**

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle, når det foreligger saklig grunn til det. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan ikke oppløses.

### **§ 2-4. Sameiets panterett i den enkelte seksjon**

De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet (herunder fellesutgifter og vedtatte innbetalinger), panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

### **§ 3-1. Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte, med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

### **§ 3-2. Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært sameiermøte innkalles med en kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

### **§ 3-3. Stemmerett - fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en -1- stemme for hver seksjon de eier .

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### **§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet.
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av både styremedlemmer og styreformann særskilt.
6. Valg av 3 medlemmer til valgkomite.
7. Årlig vedlikeholdsprogram
8. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

### **§ 3-5. Stemmereglene - ugildhet**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved 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 utover vanlig forvaltning.
- E. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- F. Samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- G. 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% av de årlige fellesutgiftene.
- H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameier det gjelder:

- A. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
- B. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- C. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne. Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående (habilitetshensynet) om eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§ 4-1. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som består av 6 medlemmer, med 2 varamedlemmer. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder. Styreleder og ett styremedlem velges for 2 år, mens de øvrige velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted, men styret skal tilføres minst ett nytt styremedlem ved hvert valg. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 4-2. Stemmereglene - ugildhet.**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv, eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet.**

Styrets leder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap, gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

#### **§ 4-5. Revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

#### **§ 5-1. Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Som felleskostnader anses bl.a. :

- a) Forsikring av eiendommen
- b) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og eiendommen for øvrig.
- c) Lys og oppvarming av fellesarealer
- d) Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar

Den enkelte sameier skal innbetale et å kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26.

#### **§ 5-2. Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

#### **§ 5-3. Vedlikehold av fellesarealer**

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

#### **§ 5-4. Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige á kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

#### **§ 5-5M. Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensreglene.

#### **§ 5-6. Pålegg om salg**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, herunder ikke følger sameiets vedtekter eller husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens § 26.

#### **§ 5-7. 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

#### **§ 5-8 Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 m. 31, kommer til anvendelse såfremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

## **Vedlegg 2**

### **FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER - SUNDSTREDET BOLIGSAMEIE**

#### **Alminnelige bestemmelser.**

Husordensreglenes formål er å sikre alle sameierne et trivelig bomiljø. Det er derfor nødvendig at reglene overholdes.

Alle sameierne bør i gjensidig forståelse og interesse, holde ro og orden i og omkring husene. Sameieren må påse at bruken av seksjonen ikke er til sjenanse for andre sameiere.

Om natten, regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00, skal det være mest mulig ro i leilighetene. Instrumenter, radio og TV må alltid benyttes hensynsfullt.

Klager på generende støy fra andre leiligheter rettes i første omgang til støyende sameier. Hvis dette ikke hjelper skal klagen rettes til styret.



## **Fellesrom**

Fellesrom må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Garasjer skal benyttes etter formålet til biloppstilling, og boder skal benyttes som oppbevaringsplass. Sykler, barnevogner og liknende skal kun plasseres på anviste plasser.

## **Vask, tørking, lufting, grilling o.l.**

På balkongene, svalgangene eller i vinduene må det ikke henge tøy slik at det er synlig fra vei eller gate, eller slik at det er til sjenanse for andre sameiere. Balkongene skal ikke benyttes til lufting av husdyr eller mating av fugler. Grilling på balkongene er tillatt med mindre det forårsaker røk, sot eller sjenerende os.

## **Husdyrhold**

Det tillates én katt eller én hund per husstand. Husdyr skal ikke luftes<sup>1</sup> på balkong eller på sameiets fellesarealer. Hund skal føres i bånd på boligsameiets område.

## **Bruk av motorkjøretøy innen boligområdet**

Biler skal parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller, på egen eksternt leiet plass til slikt formål eller på offentlig vei hvor dette er tillatt, når behovet er større enn én bil. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes etter formålet og er forbeholdt gjester og korttidsbesøkende.

Det er en fordel at beboerne ikke parkerer foran inngangene, slik at adkomst for vare- og syketransport, av- og påstigning m.v. skal kunne skje effektivt.

Gangveier og strandpromenade skal være bilfritt område.

All kjøring innen boligområdet bør skje med hensynsfullhet.

Unntatt fra ovennevnte bestemmelser er syketransport, utrykningsbiler, flyttebiler, renovasjonsbiler samt kjøring for på- og avlesning.

Sameiet er berettiget, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig parkerte motorkjøretøyer fra plasser på egen eiendom.

## **Ytre innretninger**

Montering av flaggstenger, skilter, markiser, persiener etc. må ikke skje uten styrets samtykke og anvisning.

Den enkelte sameier kan ikke utføre andre fysiske arbeider og/eller inngrep i sameiet uten etter pålegg eller samtykke fra styret.

Oppsetting av private radio- og TV-antenner, herunder parabol o.l. er ikke tillatt, uten etter spesiell tillatelse fra styret.

## **Mislighold**

Den enkelte sameier må for øvrig rette seg etter pålegg fra styret, og kan bli erstatningsansvarlig ved brudd på husordensreglene.

Styret kan, ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene, pålegge sameier å selge seksjonen



## **Vedlegg 3**

**Regnskapsrapport per 31.08.2005 til orientering  
Budsjett 2005 til orientering  
Budsjett 2006 til godkjenning**

(følger på omstående side)