

VEDTEKTER FOR SAMEIET HORGVEGEN 13-17

Vedtatt ihht lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. Sist endret med virkning fra 010120

Vedtektene sist endret 05.05.2025

§1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Horgvegen 13-17. Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 24, bnr. 431 i Trondheim kommune. Eiendommens adresse er: Horgvegen 13-17. Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 30.10.2013 oppdelt i 75 seksjoner. 74 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon til næringsformål (felleshus).

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§2. PARKERING

Parkeringsplan er tinglyst som fellesareal. Det er 54 ordinære parkeringsplasser samt 2 plasser for forflytningshemmede (HC-plasser) i plan sokkel, samt 14 ordinære parkeringsplasser i plan 1. etg.

Sameiet disponerer fire parkeringsplasser i parkeringskjelleren under Sameiet Horgvegen 2-10, gnr. 24, bnr. 419, jfr. tinglyst bruksrett. Bruksrett til disse plassene skal tilligge seksjonene 12, 13, 21 og 38 jfr. salgsprospekt og kontrakter.

Gjesteparkering innenfor sameiets matrikkel

Styret gis fullmakt til drift av parkeringsplassene herunder om det skal engasjeres parkeringsvakter, gebyr o.l

Elbil og ladbar hybridbil ladepunkter:

Sameiet har tilrettelagt for tidsmessig egnet el ladepunkter. Beboere som skal ha billading knytter seg til dette.

Installerte ladepunkter for elbil og ladbar hybridbil som ikke er tilknyttet fellesanlegget, kan ikke videreselges.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC plasser. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret har ansvar for å holde oversikt over hvem som disponerer plassene til enhver tid samt behandle behov for bytte.

§3. FELLESHUS OG OMRÅDEFORENING

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei og i Velforeningen Horgvegen Grendahus, org. nr. 911954761 tinglyst som næringsseksjon 75 i sameiet Horgvegen 13-17.

Velforeningen Nedre Humlehaugen grønt og vei er formell eier og drifter av alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder veier, grøntarealer og felles kvartal lekeplass.

Kostnader ved driften av velforeningen betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Velforeningen Horgvegen Grendahus er eier av Grendahus som eies og disponeres kun av

- gnr. 24, bnr. 420 – 430 eneboligene i Horgvegen 12-32
- gnr. 24, bnr. 419 Sameiet Horgvegen 2-10
- gnr. 24, bnr. 431 Sameiet Horgvegen 13-17
- gnr. 24, bnr. 435 Sameiet Horgvegen 1-5

Kostnader ved driften av Grendahus betales av medlemmene gjennom en egen likt fordelt kontingent.

Velforeningens styre setter opp reglement for Grendahuset som gir medlemmene informasjon om rettigheter og plikter.

§4. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

§5. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§6. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

Virksomheten i næringsseksjonen (felleshus) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning – brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Seksjonseiere i første etasje og underetasje har eierrett til terrasse som er begrenset til opprinnelig mellom fra 7 til 9 m². Området rundt terrassen er sameiets eiendom. Det samme gjelder areal utenfor takterrasser med mindre disse er frikjøpt av Maja Eiendom AS før overtakelse av leilighetene. Områder som ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke sameiestyret om midlertidig eksklusiv brukstillatelse til. Den midlertidige brukstillatelsen maksimeres til 10 år fra godkjenning. Brukstillatelsen forlenges derpå

automatisk med 10 nye år med mindre den sies opp av styret. Maksimal leietid er 30 år. Eventuelle oppsigelser må foreligge senest 2 mnd. etter at den automatiske forlengelsen har trått i kraft.

Utvidelsen må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Søknad med tegninger sendes sameiestyret, i tillegg varsles naboer som har innsyn til eller berøres av utvidelsen.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og ansvarlig for arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes.

Sameiestyrets vedtak skal ledsages av tegninger med beskrivelse av utvidelsens utførelse, materialbruk og areal. Rettigheter og plikter knyttet til utvidelsen følger leiligheten.

Vedtektenes §10 annet punkt får med dette ikke anvendelse hva angår utvidelse av terrasser. Ref. eierseksjonslovens §25, femte ledd.

§7. OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

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, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal

- styrets eventuelle årsberetning eller styrets orientering,
- regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.

Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

§8 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

§9. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer i sameiet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til 2 velforeninger
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§10. STEMMERETTSREGLER

For alle vedtak i årsmøtet skal flertall beregnes etter sameiebrøk og kun av avgitt stemmer på årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene.

b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller eventuelle fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene

c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

§11. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter får med dette ikke anvendelse hva angår utvidelse av terrasser. Ref eierseksjoneringslovens § 19 femte ledd.
- 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 endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§12. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem 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 forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§13. STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 6 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år.

Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Styret i sameiet representerer seksjonseierne i de 2 velforeningenes årsmøter.

§14. 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 beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Bestemmelsene i dette punkt gjelder dog ikke vedlikehold og drift av bygningen for næringsseksjonen, som skal håndteres av eier av næringsseksjonen selv.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§15. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

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 1/3 av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

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

§17. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering

§18. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§19. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§20. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører

skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§21. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at disse er i forskriftmessig stand gjennom periodiske kontroller. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

§22. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENEHET

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør om nødvendig med oppsteking, åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§23. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

§24. ØVRIG VEDLIKEHOLD

Det ytre vedlikehold av bygningene for boligseksjonene og av alle felles rom, anlegg og utstyr i disse bygningene, skal besørges og bekostes av seksjonseierne i boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøk, dog slik at næringsseksjonens brøk holdes utenfor.

Det ytre vedlikehold av bygningen for næringsseksjonen (felleshuset), og av anlegg, utstyr og eventuelle fellesareal i eller i tilknytning til denne bygningen, skal besørges og bekostes av næringsseksjon alene.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som for eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold (inkludert næringsseksjonens vedlikehold av egen bygning) skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige. Kostnadene skal fordeles mellom boligseksjonseierne i henhold til sameiebrøken, med unntak for kostnader til drift og vedlikehold av felles veier, herunder veibelysning, strøing og brøyting, hvor også næringsseksjonen skal bære sin forholdsmessige andel av kostnadene i henhold til sameiebrøken.

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.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

§25. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§26. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som fastsatt i § 23 ovenfor skal næringsseksjonen dekke felleskostnader tilknyttet egen bygning alene, mens boligseksjonene skal dekke felleskostnader tilknyttet egne bygninger. For felleskostnader tilknyttet eiendommen for øvrig skal disse fordeles mellom

boligseksjonene i henhold til første ledd ovenfor, med mindre det i disse vedtektene er uttrykkelig fastsatt at næringsseksjonen skal være med og dekke sin forholdsmessige andel i henhold til sameiebrøk.

Næringsseksjonen eies av Velforeningen Nedre Humlehagen og kostnadene til denne dekkes av velforeningens medlemmer i henhold til velforeningens egne vedtekter og vedtak.

Sameiet har bruksrett til fire parkeringsplasser i parkeringsareal tilhørende

Sameiet Horgvegen 2-10, gnr. 24, bnr. 419, jfr. §2 ovenfor. Driftskostnader skal dekkes av seksjonseierne med lik andel pr. antall boligseksjoner.

Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. antall boligseksjoner.

På grunnlag av årsbudsjett skal den enkelte seksjonseier betale et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøte – til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Inntekter tilknyttet bygningene for boligseksjonene eller eiendommen for øvrig skal i sin helhet fordeles mellom seksjonseierne i boligseksjonene i henhold til sameiebrøk (dog slik at næringsseksjonens brøk holdes utenfor).

Inntekter tilknyttet bygningen for næringsseksjonen, skal i sin helhet tilfalle eier av næringsseksjonen.

§27. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§28 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 5, jfr. Lov om eierseksjoner §39.

§29 ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§30 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om seksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-