

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

§ 1

Navn.

Sameiets navn er Rygge Seniortun Boligsameie

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 109 bnr. 2 i Moss kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret, **organisasjonsnummer 896957732**.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som består av en klart begrenset og sammenhengende del med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel er utvendig bod, med unntak av seksjon 13 og 22, som har innvendig bod i underetasje. I tillegg er hver seksjon tildelt en parkeringsplass i garasjekjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse, for derigjennom å skape et bofellesskap som gir den enkelte sameier grunnlag for felles tilhørighet, trivsel og trygghet for investerte verdier.

§ 3

Sameiebrøk.

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes innbyrdes areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier.

§ 4

Råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

En seksjon kan bare erverves av eller utleies til personer over 50 år uten beboende barn.

Salg og utleie skal godkjennes av styret. Styret informerer forretningsfører.

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

Bruksenheten kan bare benyttes iht. sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.

§ 5

Forkjøpsrett

Boligseksjonseierne har forkjøpsrett ved salg av boligseksjon i sameiet. Andre medlemmer i Rygge Senior Bo har ikke slik forkjøpsrett, men boligseksjonseier må være medlem av Rygge Senior Bo for å kunne kjøpe bolig i sameiet. Det henvises til de enhver tid gjeldende vedtekter for Rygge Senior Bo.

§ 6

Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiets fellesareal disponeres i fellesskap. Bruken skjer i henhold til husordensregler som fastsettes av styret. Eventuelle endringer skal ikke gjøres gjeldende med kortere varsel enn 30 dager etter bekjentgjøring.. Bruken skal ikke være slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbare hybrider etter styrets anvisning og krav til sikkerhet, samt at utgifter dekkes av vedkommende seksjonseier. Årlig ettersyn/kontroll er seksjonseiers ansvar.

Styret bemyndiges til å kunne gi Rygge Senior Bo adgang til å avholde medlemsmøter / årsmøte i fellesrommet i 1. etasje, under forutsetning av at en av seksjonseierne påtar seg ansvaret for oppfyllelse av husordensreglene.

§ 7

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, jfr. husordensreglene for sameiet.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

Revidert 13.05.2020

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, etc.

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

Seksjonseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragraf. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 8

Sameiets vedlikeholdspunkt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til bruksenheten, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

§ 9

Panterett – Mislighold - Pålegg om salg – Fravikelse (Utkastelse)

Sameiet forbeholder seg **panterett** i hver seksjon overensstemmende med eierseksjonslovens regler. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet defineres som **mislighold**. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, samt brudd på sameiets ordensregler.

Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å **selge** bruksenheten/seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel **skal gis skriftlig** og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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 styret kreve **fravikelse (utkastelse)** fra seksjonen, jfr. eierseksjonsloven.

§ 10

Fordeling av kostnader (Fellesutgifter)

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som varmtvann og vannbåren varme, deles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Alle andre felleskostnader – så som renovasjon, vann/kloakk, forsikring, service, vedlikehold m.m., deles på 26 andeler.

Styret fastsetter akonto-beløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Beløpet skal også dekke avsetningsmidler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet ikke har vedtatt noe annet.

Seksjonseierne som ikke betaler sin del av fellesutgiftene ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter morarentelovens bestemmelser.

§ 11

Retningslinjer for innglassing og montering av levegger på veranda/terrasse.

All installasjon må, før arbeider igangsettes, være godkjent av sameiets styre.

Revidert 13.05.2020

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

Innglassingen må være lik de allerede eksisterende innglassede verandaer/terrasser mht. utseende og størrelse. Alle glassflater skal være av klart glass og alle profiler skal være aluminiumsfarget.

Da innglassingen kun er ment som beskyttelse mot vær og vind, må det ikke monteres gardiner, lamper etc. slik at fasadens utseende endres. Innvendig fastmontert solskjerming må følge etablert fargestandard, og skal kun nyttes mot den siden solen står. Når innglasset område ikke er i bruk, skal solskjerming bestående av gardiner/lameller/screen ikke brukes/ikke være trukket for. Det innglassede området må ikke benyttes som lagerrom etc.

I første etasje kan vindskjerming utføres ved at klart glass/grå screen monteres på allerede eksisterende espalier.

Vindskjerming (levegger) skal utføres i samme stil som ved full innglassing.

Montering/vedlikehold bekostes i sin helhet av den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren er også ansvarlig for følgeskader av enhver art som skyldes innglassing/vindskjerming, likeså for ekstra kostnader ved vedlikehold/rehabilitering av bygningen. Dette gjelder også kostnader ved evt. demontering. Ekstra forsikringskostnader dekkes av seksjonseier.

Feil/mangler som blir påpekt av styret må utbedres omgående, i motsatt fall kan sameiet få mangelen utbedret for seksjonseierens regning og risiko.

§ 12

Parkering – Kjøring på fellesarealer – Videoovervåking.

Parkering i felles garasje og kjøring på fellesarealer er fastsatt i «**Husordensreglene**».

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne skal følge bestemmelsene for dette i eierseksjonsloven.

Garasje og innkjøringsområde til denne skal være video-overvåket. Det påligger styret å sikre at opptak bare benyttes for dokumentasjon / oppklaring av innbrudd, skadeverk etc. Opptak skal ikke oppbevares i lengre tid enn hva som er påkrevet, dog ikke lengre enn 7 dager.

§ 13

Årsmøtet.

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, og det skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 høyst 20 dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal være vedlagt innkallingen. Dokumentene skal være tilgjengelig på årsmøtet.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 14

Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 seksjonseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 15

Hvem kan delta på årsmøtet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, som er myndig. Ingen kan ha mer enn 1 - en - fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet for foregående kalenderår.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av valgkomite med 3 representanter og 1 vararepresentant
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

§ 17

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

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

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Vedtektsendringer.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. 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 % av de årlige fellesutgifter.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20.

Det kreves enstemmighet blant de stemmeberettigede til vedtak om:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter.
2. Tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører.

§ 18

Inhabilitet.

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

Revidert 13.05.2020

V E D T E K T E R

FOR

RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE

GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

§ 19

Styret.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger seksjonseiere på årsmøtet et styre på 4 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i 2 år, men kan gjenvelges. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets leder, 1(ett) styremedlem og 1 (ett) varamedlem velges i år med partall, mens 2 (to) styremedlemmer og 1 (ett) varamedlem velges i år med oddetall.

§ 20

Styrets arbeid.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. I fellesanlegg representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 4 ganger i året.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

V E D T E K T E R
FOR
RYGGE SENIORTUN BOLIGSAMEIE
GNR. 109, BNR. 2 I MOSS KOMMUNE

§ 22

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Forretningsfører og revisor velges på ordinært årsmøte i henhold til eierseksjonsloven.
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 20 ovenfor til forretningsføreren, dog bare innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

§ 23

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) (LOV-2017-06-16- NR 65) kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.
