

VEDTEKTER

for

ROSNES B1 MOSS BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende/ekstraordinært årsmøte 13.05.2014, senere revidert på årsmøte 27.04.2016, 13.03.2017, ekstraordinært årsmøte 23.10.2018 (etter ny Eierseksjonslov) (m/korrigert punkt 9), årsmøte 12.04.2023 og sist på årsmøtet 12.03.2025

1. NAVN OG FORMÅL

1-1 Navn

Sameiets navn er ROSNES B1 MOSS BOLIGSAMEIE

1-2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 1, bnr. 3810 i Moss kommune, så som:

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

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet

(1) Seksjonseierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr. 1, bnr. 3810 i Moss kommune i fellesskap (sameie).

(2) Sameiet består av 35 boligseksjoner som følger:

Bygg A:	- 8 kjedede boliger
Bygg B:	- 10 boliger i leilighetsbygg
Bygg C1:	- 3 kjedede boliger
Bygg C2:	- 2 kjedede boliger
Bygg D:	- 12 boliger i leilighetsbygg

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, eventuelle tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs), private uteplasser eller annet.

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder.

Sameiet er registrert i enhets og foretaksregisteret.

2-2 Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons sameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjonen.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og Eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

3-3 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøtet og av styret.

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet. Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes punkt 7 og 8.

(4) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonsloven § 21.

(5) Årsmøtet kan med simpelt flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Seksjonseieres enerett til bruk av ulike arealer tilliggende seksjonen (midlertidig bruksrett)

(1)Følgende seksjoner har enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer (midlertidig bruksrett), jf. Eierseksjonsloven § 25.

Seksjon nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 (A-rekka), seksjon nummer 19, 20 og 21 (C 1) og seksjon nummer 22 og 23 (C 2).

(2)Nærmere angivelse av arealene og vilkårene for den enkelte seksjons enerett til bruk følger av vedtak på årsmøtet 23.10.2018, jf. vedlegg 17 til disse vedtekter.

(3)Nærmere angivelse av bruksrettens varighet følger av vedtak på årsmøtet som fastsatte denne til 20 år.

(4)Slik enerett til bruk innebærer seksjonseiers vedlikeholdsplikt for arealene, jf. vilkår i vedlegg.

5. PARKERING/BODER/KJØRING PÅ FELLESOMRÅDER

5-1 Parkeringsplasser

Sameiet Rosnes B1 Moss Boligsameie har til fordeling blant 35 boenheter i dag 41 parkeringsplasser i garasjekjeller B og D, hvorav 1 plass i hvert bygg er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg er det 8 utvendige plasser for gjesteparkering hvorav 1 plass etter vedtak i Moss Kommune er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.

5-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og sportsboder

(1)Parkeringsplassene og sportsbodene i garasjeanleggene er seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene og tinglyst i forbindelse med salget av seksjonene.

(2)Midlertidig utleie skal godkjennes av styret.

5-3 Generell regulering av kjøring og parkering

(1)Trafikk og parkering på sameiets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet slik at det ikke oppstår fare eller sameiets seksjonseiere blir unødvendig forstyrret.

(2)Parkering skal kun foretas på oppmerkede og anviste plasser som er avsatt til dette formål.

(3)Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap til korttids- og gjesteparkering.

5-4 Behov for regulering – begrenset adgang til overdragelse og utleie

(1)På grunn av mangelen på parkeringsplasser og sportsboder kan parkeringsplasser og boder som er seksjonert som tilleggsdel

a) ikke selges separat til personer eller selskaper som ikke er seksjonseiere

b) selges til andre seksjonseiere på vilkår av at det foretas reseksjonering på seksjonseiers kostnad.

(2)Utleie av parkeringsplasser og sportsboder kan kun finne sted etter skriftlig samtykke fra styret. Slik utleie kan kun skje til andre seksjonseiere/beboere i sameiet. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

5-5 Kostnader og vedlikehold

(1)Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av garasjeanlegget/parkeringsanlegget.

5-6 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med dokumentert nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Søknad sendes styret.

(2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) lister, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) terrassegulv

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonsloven § 34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner

(1) Følgende grensesnitt er avtalt:

- a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til inntak i den enkelte seksjon
- b) Ledninger for elektrisitet fram til sikringskap i den enkelte seksjon
- c) Telenett fram til koplingspunkt i den enkelte seksjon

er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I garasjekjeller er grensesnitt fastsatt således at sameiet har ansvaret for konstruksjonene i vegger, bæring, fundamentering, dekker og drenering.

(3) Det samme gjelder for sportsboder, med unntak av vedlikehold og renhold av gulv i egen bod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfældige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, takrenner og felles varmeanlegg inklusive eventuelle radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. Eierseksjonsloven § 35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv.

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikehold, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseier har ansvaret for å utbedre (seksjonseiers vedlikeholdsansvar), jfr. særlig punkt 6-1 ovenfor, dekker seksjonseier selv egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7-1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon.
- d) tiltaket ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike, jfr. punkt 6, eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører boligen til (terrasser, balkonger, boder, parkeringsplasser mv.)

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhånds samtykke.

(2) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens tilhørende rom og annet areal som hører boligen til i opprinnelig stand.

(3) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstiltak gis, skal det fastsettes vilkår. Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

8. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT (MODERNISERINGSTILTAK)

8-1 Endringer

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndssamtykke, jfr Eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsetting av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig, inkludert fasader, så som oppsetting/montering av paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons utvendige tilleggsarealer.

(3) Samtykke til å gjennomføre endringer som nevnt ovenfor kan bare gis av årsmøtet, jfr Eierseksjonsloven § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt seksjonseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dette gjelder ikke nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne, jfr Eierseksjonsloven § 26.

8-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre endringer som nevnt i 8-1(1) gis i tilfelle på følgende vilkår:

- a) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- b) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke, får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad å søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- c) Seksjonseier vil selv forestå byggearbeidet og er ansvarlig for at arbeidet er forskriftsmessig, faglig forsvarlig og korrekt utført. Seksjonseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- d) Seksjonseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- e) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til godkjente tegninger.
- f) Arbeidene betales av seksjonseier.
- g) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.
- h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.
- i) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet. Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.
- j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av lade punkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt. Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet.
- k) Seksjonseier forplikter seg til å gjøre tiltak hun/han har utført, og de vilkår som er knyttet til dette, kjent for den hun/han overdrar seksjonen til.
- l) Seksjonseier aksepterer at denne kan bli pålagt for egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning sameiets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må seksjonseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

Dette gjelder også de- og remontering av tiltak som f.eks installasjoner/utstyr tidligere seksjonseiere har montert.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres, jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette tilleggsvilkår.

8-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) Forøvrig gjelder vilkår fastsatt i kapittel 6 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse før gjennomføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike tiltak på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- a) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige seksjonseiere.
- b) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.
- c) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier på dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

8-5 Lade punkt for el-bil

Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra seksjonseiere om å etablere lade punkt for el-bil på de vilkår som følger av punkt 6-1 og 8-2(1) med følgende tilleggsvilkår:

- a) Lade punkt for el-bil skal monteres på vegg tilstøtende seksjonens parkeringsplass og tilknyttes seksjonens strøm måler.
- b) Installasjon av lade punkt skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert. Tilsvarende gjelder ved nedmontering og remontering. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader og utgifter forbundet med lade punktet.
- c) Seksjonseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av montering av lade punktet.

8-6 Samtykke til moderniseringstiltak (tillatelser)

(1) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om de moderniseringstiltak som fremgår av vedlegg på de vilkår som følger av punkt 8-2 og med de tilleggsvilkår som følger av årsmøtets vedtak.

(2) Årsmøtets vedtak med vilkår er vedlagt disse vedtekter som bilag (vedlegg 1 - 19).

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

9-1 Felleskostnader

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

(2) Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken.

(3) Følgende annen/ytterligere fordelingsnøkkel er avtalt i sameiet (felleskostnader med særskilt fordeling):

a) Seksjonseierne i leilighetsbygg B og D:

- Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av bergvarmeanlegg bekostes og fordeles likt mellom disse seksjonseierne.
- Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av heis bekostes og fordeles likt mellom disse seksjonseierne.
- Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av gasstank med røranlegg frem til gass peis bekostes og fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

b) Seksjonseierne i leilighetsbygg B, C1, C2 og D bærer alle kostnader som henføres til:

- Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg og vask av felles adkomst og felles innvendige trapper bekostes av og fordeles likt mellom disse seksjonseierne.
- Kostnader på garasjeanlegg fordeles etter hvor mange garasjeplasser hver enkelt seksjonseier disponerer.

c) Seksjonseiere i leilighetsbygg A bærer alle kostnader som henføres til:

- Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av frittstående garasjer med bod bekostes av og fordeles likt mellom disse seksjonseierne.

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømførbruk i egen seksjon
- Kabel TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Kostnader som deles med andre sameier/borettslag

Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av friområde F1, F2, F3 og offentlig friområde OFL3 bekostes i fellesskap av de sameiene som ligger innenfor reguleringsplanen for Rosnes boliger (Bygge område B1, B2, B3, B4 og B5). Denne vedlikeholdsplikt er av utbygger tinglyst som servitut på de enkelte eiendommer som vedlikeholdsplikten omfatter.

9-3 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et a-konto beløp fastsatt av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene. A-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseier forholdet, jfr. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

10-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. STYRET OG DETS VEDTAK

11-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styreleder, styremedlemmer og 1. og 2. varamedlem foreslås av valgkomiteen.

(4) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret konstituerer seg selv.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget. Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Sameiet skal ha en forretningsfører/regnskapsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av registrert revisor valgt på årsmøtet, og i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

11-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11-6 Representasjon og fullmakt

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller av styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11-7 Valgkomite

(1) Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 2 medlemmer.

(2) Valgkomiteens funksjonstid er 1 år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Valgkomiteen kan gjenvelges.

(3) Valgkomiteen skal komme med innstilling til årsmøtet på styreleder, styremedlemmer, 1. og 2. varamedlem og valgkomite. Valgkomiteen skal i sin innstilling vektlegge alder, kjønn og botype.

(4) Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende senest 4 uker før ordinært årsmøte slik at forslaget kommer med i innkallingen. Valgkomiteens leder redegjør for innstillingen i årsmøtet.

(5)Årsmøtet kan fremsette forslag på andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

(6)Valgkomiteen konstituerer seg selv og velger en leder. Dette meddeles styreleder.

12. ÅRSMØTET

12-1 Myndighet

(1)Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1)Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to (2) seksjonseiere som tilsammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12-3 Innkalling til årsmøtet

(1)Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsfører.

(2)Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3)Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4)Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen, jfr 12-2(1).

12-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1)Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder, styremedlemmer og valgkomite
- behandle vederlag til styret

(2)Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

(3)Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og

stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

12-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i Eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameie.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og/eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre, eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens § 38 og § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 - <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65>.

Montere solskjerming foran vinduer.



Illustrasjon



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder montering av markise, utvendig persienne eller utvendig screens:

- Hensikten med tiltaket er solskjerming inn til den enkelte leilighet

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Montering skal skje av autorisert personell.
- Farge mørk grå
- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold

Omfatter

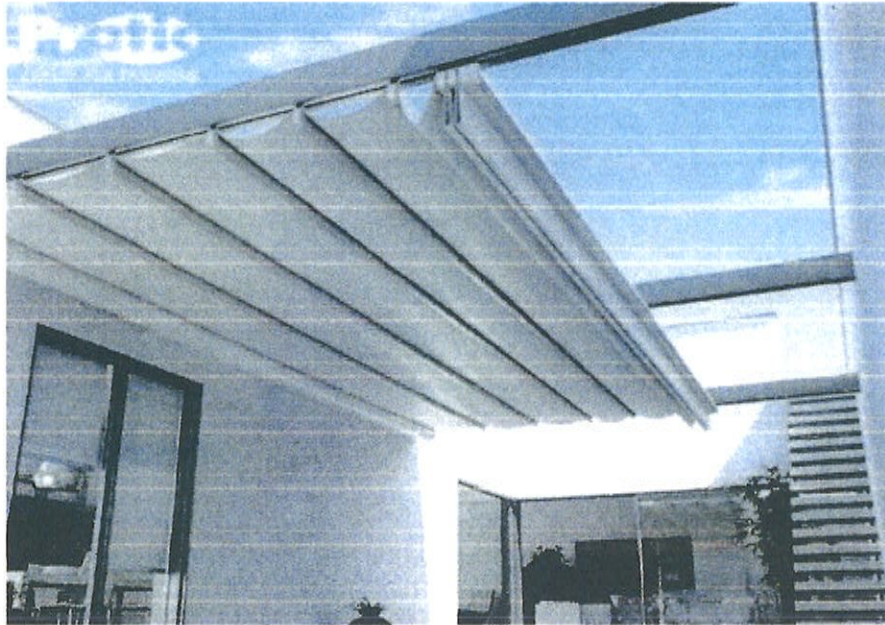
- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Montering av uttrekkbart tak over terrasser eller eksisterende pergola



illustrasjon

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder montering av uttrekkbar duk som tak over terrasse eller eksisterende pergola

- Hensikten med tiltaket er skjerming mot sol, vær og vind på topterrasser

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Taket skal ikke være permanent, og skal kunne trekkes inn når terrassen ikke er i bruk
- Det skal benyttes autorisert elektriker ved montering dersom elmotor benyttes.
- Farge på duk skal være mørk grå

Omfatter

C-1, C-2, C-3, C-4 og C-5
D3-1, D3-2, D3-3 og B-H0301, B-H0302

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Levegger mellom og/eller ved avslutning av seksjoner på terrasser eller tilleggsareal på bakkeplan

Bilde A



Bilde B



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder oppsetting av levegg på bakkeplan

- Hensikten med tiltaket er skjerming av uteplass

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Skal bygges i hht til tegning
- Forutsetter godkjenning fra tilgrensende nabo.
- Bilde A: Hele A rekka mot nord og C-1, C-2, C-3, C-4, C-5 og D1-1, D1-2, D1-3
- Bilde B: Hele A rekka mot sjøen og D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-5, D2-6 og B-H0101
- Beises i farge kode 7502-B mørk grå (Tjeralin dekkende)
- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold

Omfatter

- Hele A-rekka mot nord og C-1, C-2, C-3, C-4 og C-5. D1-1, D1-2, D1-3 , D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-5, D2-6 og B-H0101

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtatt 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Sette opp levegg og et lavt gjerde foran hele eller deler av egen markterrasse



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder etablering av en nedtrappet levegg med lavt gjerde foran hele eller deler av egen markterrasse.

- Hensikten er skjerming mot veg.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Skal bygges i henhold til tegning.
- Materialvalg skal være tre.
- Beises i farge kode 7502-B mørk grå Tjeralin dekkende.
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

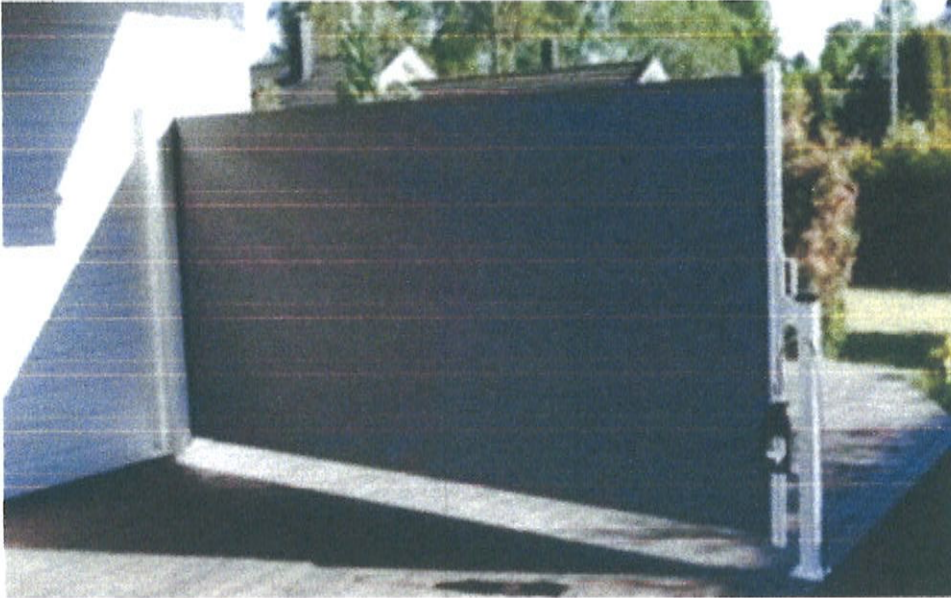
- D1-1, D1-2, D1-3 og C4, C5

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøte vedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Sette opp uttrekkbar levegg



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder montering av uttrekkbar levegg

- Hensikten med tiltaket er vind og innsyn skjerming på veranda og terrasse

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Skal være i farge mørk grå
- Skal være maks. 140 cm høyde over gulv
- Om bruk, se husordensreglene
- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold

Omfatter:

- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Erstatte stedsbygde plantekasser med levegg på bakkeplan



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder plantekasser

- Hensikten er å la den enkelte seksjonseier få et bedre uterom ved sin inngang

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Bygges mellom de enkelte seksjoner etter tegning
- Ved montering skal det tas hensyn til membranen.
- Den enkelte kan fjerne eller sette opp nytt.
- Beises i farge kode 7502-B mørk grå (Tjeralin dekkende).
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

- D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-5 og D2-6

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Utvidelse av pergola og montering av levegg på topp terrasser.



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder utvidelse av pergola og montering av levegg på toppterrasser

- Hensikten med tiltaket er vind- og innsynskjerming

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Utvidelse av pergola skal skje etter tegning
- Etablering av levegg skal skje etter tegning med maksimal høyde 140 cm fra gulv
- Det skal tas hensyn til membran under belegget og lufting bak fasadeplater ved montering
- Beises i fargekode 7502-B mørk grå (Tjeralin dekkende)
- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold

Omfatter:

Utvidelse av eksisterende pergola

C-1, C-2, C-3, C-4, C-5 og D3-3 mot nord på terrasse i 3. etg

Levegg

C-1, C-4 og D3-3 mot nord og vest

C-5 mot nord og øst

C-2, C-3 og D3-1, D3-2 mot nord

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak. Ved godkjenning fra styre og årsmøte kan tiltaket unntas fra søknadsplikt til Moss Kommune.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Montere frostet standard folie på glass på terrasser og balkonger



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder frostet standard folie på glass på terrasser eller balkonger

- Hensikten er å gi den enkelte seksjonseier skjerming mot innsyn

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Montere glass 1,40 m høyt som eventuelt kan heves til 1,90 m på balkonger og terrasser



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder glass eller heve/senke glass på balkonger/terrasser

- Hensikten med tiltaket er vindskjerming

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Glass opp til 1.40 m eller heve/senke glass opptil 1.90 m
- Kan etableres i stedet for eller i tillegg til eksisterende glass. Glasset skal være godkjent som rekkverk med tilhørende dokumentasjon fra leverandør.
- Det skal tas hensyn til membran og fasadeplater ved montering
- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold

Omfatter:

- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtatt 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Utskifting av eksisterende galvanisert rekkverk med glass på terrasser



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder å fjerne eksisterende rekkverk og sette opp glass eller heve/senke glass

- Hensikten med tiltaket er skjerming mot vær og vind
- Gjelder å bytte eksisterende rekkverk med glass eller heve/senke glass

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Fast høyde på glass er satt til maksimalt 1,40 m fra gulv. Kan utvides med heve/senke løsning til maksimal høyde 1.90 m
- Det skal tas hensyn til membran under belegget og lufting bak fasadeplater ved montering
- Glasset skal være godkjent som rekkverk med tilhørende dokumentasjon fra leverandør.
- Dersom glasset overstiger 10 løpemeter skal godkjenning fra Moss Kommune foreligge sammen med søknaden.

Omfatter:

- C-2, C-3, D3-1 og D3-2 mot syd
- C-1, C-4, C-5 og D 3-3 mot syd og vest

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøte vedtak.

Vedtatt 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Endring av dekke på terrasser og inngangsparti på bakkeplan



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder utskifting av eksisterende belegg ved inngangsparti og/eller terrasser

- Hensikten er vedlikehold/utskifting av eksisterende belegg/asfalt/stein/gress.
- Materialvalg kan være tre, natur- eller betongstein.
- Før tiltaket igangsettes skal det fremlegges tegning som viser sikring mot grunnforhold og tilslutning mot annet belegg.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Fremføring av el-/rørledninger skal gjennomføres av autorisert personell og må dokumenteres før tiltaket iverksettes
- Det stilles krav om sikring mot skade på underliggende membran for: C-1, C-2, C-3, D2-1, D2-2, D2-3, D2-4, D2-5 og D2-6
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

- Alle på bakkeplan

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøte vedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Erstatte gress med asfalt ved carport



Beskrivelse av tiltaket:

- Hensikten med tiltaket er å få utnyttet arealet mellom carportene til parkeringsplass.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av tiltaket.

Omfatter

- A-rekka

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle søknader om denne type tiltak.

Etablering av treplattning nord for A-rekka



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder etablering av ny treplattning og støttemur mot gangveg

- Hensikten er å få en god utnyttelse av utearealet knyttet til den enkelte seksjon, innenfor definert bruksareal.
- Arealet er lik seksjonens bredde og fra vegg til tomtegrense mot nord

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Fremføring av el-/rørledninger skal gjennomføres av autorisert personell og må dokumenteres før tiltaket iverksettes
- Materialvalg kan være tre og være likt for hele A-rekka.
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter:

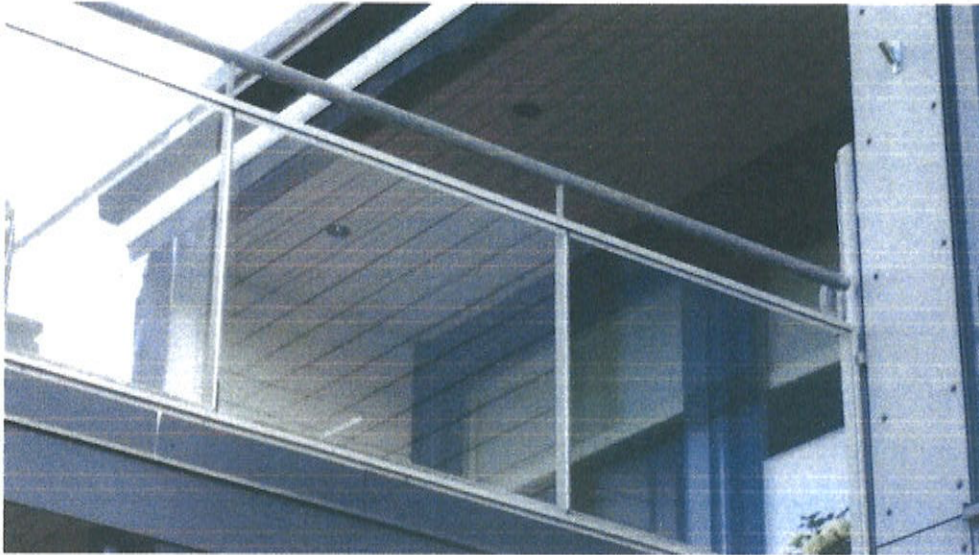
- A-rekka

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Montere ekstra utebelysning ved inngangsparti eller på terrasse.



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder etablering av ny belysning

- Hensikten er å få en bedre belysning ved inngangspartier og på balkonger/terrasser

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Fremføring av el-/rørledninger skal gjennomføres av autorisert personell og må dokumenteres før tiltaket iverksettes
- Veggmonterte lamper skal ha tilnærmet lik utforming som eksisterende.
- Det kan monteres downlights
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter:

- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Sette opp en oppbevaringsbod på egen markterrasse



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder etablering av en liten bod i tilknytning til levegg på egen markterrasse.

- Hensikten er oppbevaring av hagegjenstander.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Skal bygges i henhold til tegning.
- Materialvalg skal være tre.
- Beises i farge kode 7502-B mørk grå Tjeralin dekkende.
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

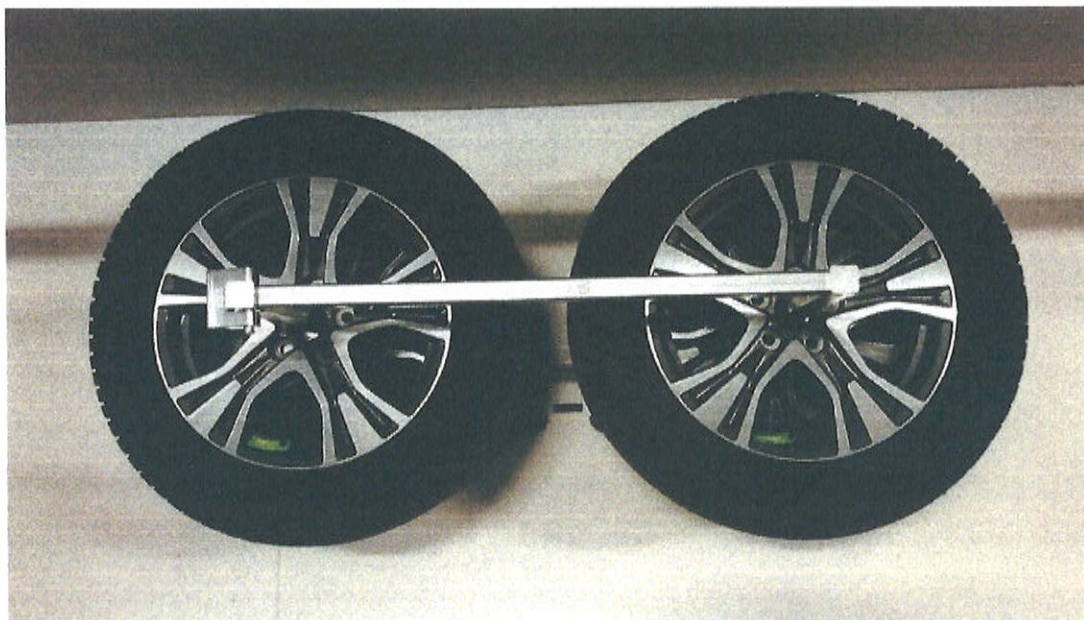
- Alle på bakkeplan

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøte vedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Montering av dekkstativ i garasjeanlegg/carport



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder montering av dekkstativ på vegg i garasjeanlegg og carport

- Hensikten med tiltaket er å kunne lagre dekk på vegg

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Monteres slik at det ikke hindrer adkomst og parkering for andre seksjonseiere

Omfatter:

- Hele sameiet

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 23.10.2018:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak.

Enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal med vedlikeholdsplikt, til beboere i A og C

Det fremgår av forslaget til nye vedtekter 4-2(1) at beboerne i A og C vil bli gitt en enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer. Det følger med en vedlikeholdsplikt. Styret har vurdert hvilke seksjoner og områder som det vil være naturlig å gi en slik enerett til og har kommet frem til følgende kriterier:

- gjennomførte tiltak som er behandlet og godkjent av tidligere styrer
- inngangspartier hvor deler av arealet er sameiets fellesområde

Styret foreslår at følgende seksjoner gis en enerett til bruk med vedlikeholdsplikt, se vedlagte kart hvor arealene er tegnet inn med rødt:

- seksjon nummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 (A-rekka)
- seksjon nummer 19, 20 og 21 (C1)
- seksjon nummer 22 og 23 (C2)

Sameiet avgir midlertidig enerett til bruk med vedlikeholdsplikt til beboerne i A-rekka 866 m² og til C 126 m², som totalt utgjør 992 m².

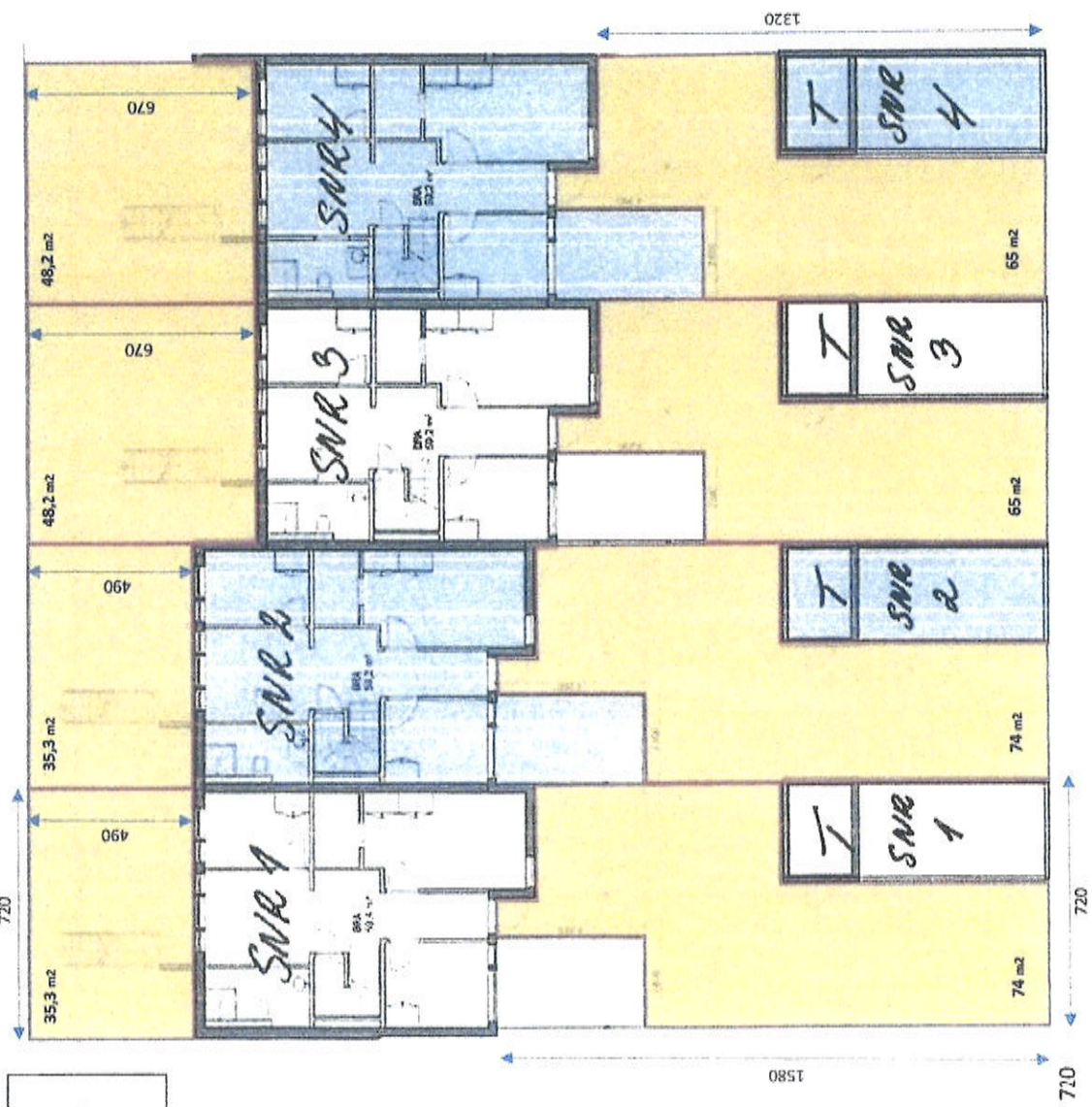
Den enkelte seksjonseier gis enerett til bruk og vedlikeholdsplikt, men kan ikke gjennomføre endringer i bruk eller utforming som strider mot sameiets vedtekter.

Styret foreslår at eneretten til bruk og vedlikeholdsplikten begrenses til 20 år.

Årsmøtet kan diskutere hvorvidt det skal utredes en vederlagsordning for en slik enerett til bruk.

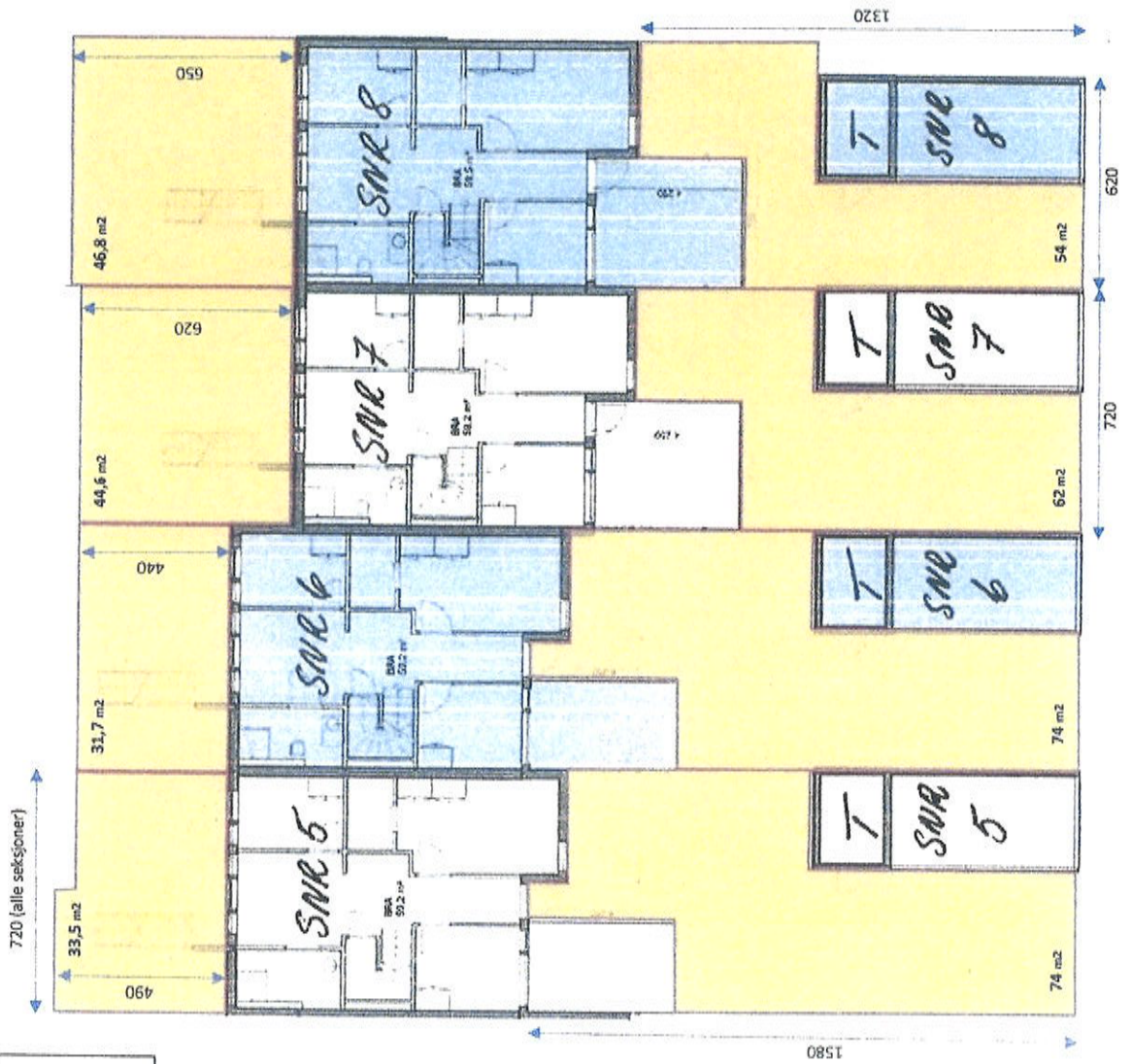
Vedtatt 23.10.2018:

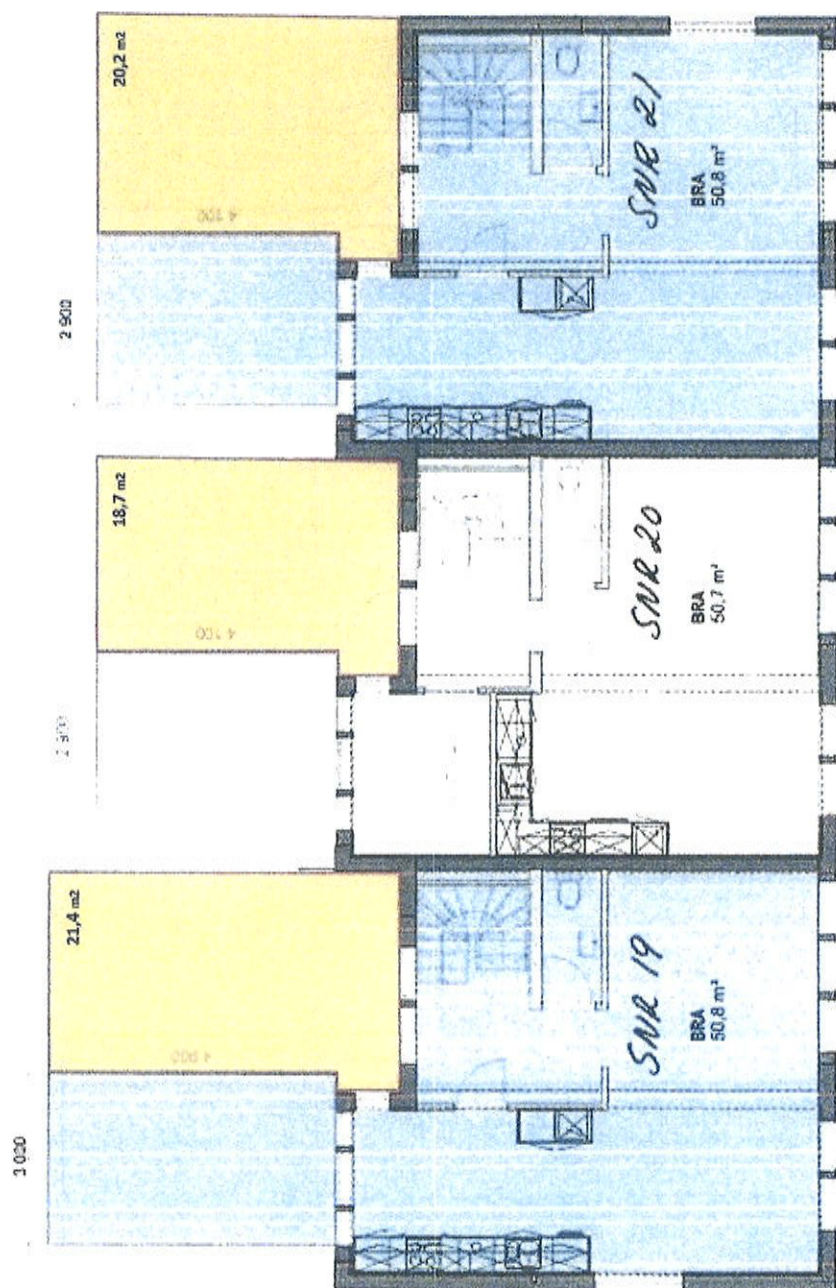
Årsmøtet godkjente den foreslåtte enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal til A og C (se vedlagte tegning). Eneretten begrenses til 20 år, og det følger med en vedlikeholdsplikt.



A - bygget, seksjon 1, 2, 3 og 4
 Samlet utvidet areal for enerett til bruk med tilhørende vedlikeholdsplikt er 445 m²

A – bygget, seksjon 5, 6, 7 og 8
Samlet utvidet areal for enerett til bruk med tilhørende vedlikeholdsplikt er 421 m²





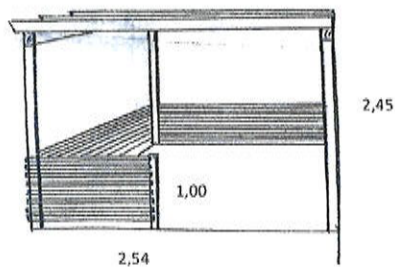
C1 – bygget, seksjon 19, 20 og 21
 Samlet utvidet areal for enerett til bruk med tilhørende vedlikeholdsplikt er 60 m²

C2 - bygget, seksjon 22 og 23

Samlet utvidet areal for enerett til bruk med tilhørende vedlikeholdsplikt er 66 m²



Montere pergola med rekkverk



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder montering av pergola og rekkverk

- Hensikten er å la den enkelte seksjonseier få et mer skjermet uterom ved sin seksjon.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Bygges utenfor den enkelte seksjon etter tegning
- Pergolaen skal være lik eksisterende pergola på toppterrasser.
- Spilene i rekkverket skal være som eksisterende rekkverk på toppterrasser (dvs. som arkitekt tegnet skillevegg)
- Rekkverket skal ha en høyde på maks 100 cm.
- Tiltaket skal ikke forankres i vegg.
- Ved montering skal det tas hensyn til membranen i grunnen.
- Beises i farge kode 7502-B mørk grå (Tjeralin dekkende).
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

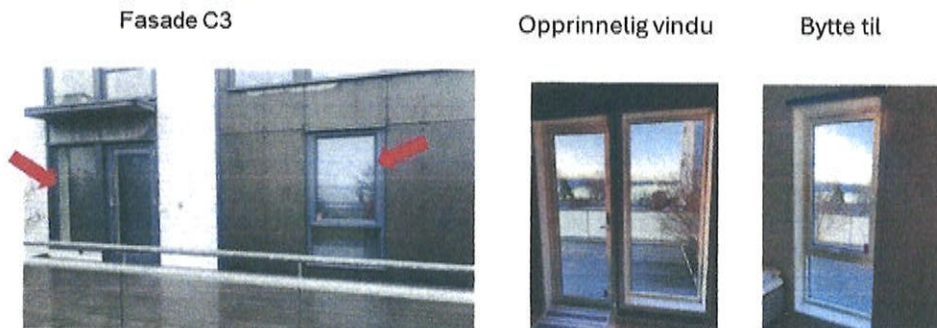
- D1-1 tom D2-6, C1 tom C5, A1 tom A8

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 12.04.2023:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak under følgende forutsetning: 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.

Bytte vindu



Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket gjelder bytte av helt til delt vindu

- På hovedsoverrommet er det vindu og dør. Vinduet kan ikke åpnes, og lufting kan bare foregå gjennom døren.
- I soverommet ved siden av er det størrelsesmessig samme vindu, men det er delt slik at øverste del kan åpnes. Det hele vinduet kan derfor erstattes av et delt vindu.

Særskilte vilkår utover vedtektenes 8-2:

- Moss Kommune har bekreftet at tiltaket ikke anses som fasadeendring og er derfor ikke søknadspliktig til kommunen.
- Endring skal utføres av fagpersonell.
- Eventuelle skader som måtte oppstå i forbindelse med utskiftingen er seksjonseiers ansvar.
- Ansvar for vedlikehold tilligger den enkelte seksjonseier

Omfatter

- Alle seksjoner med tilsvarende løsning.

Tiltaket er tidligere styregodkjent. Tiltaket krever årsmøtevedtak.

Vedtak 12.03.2025:

Tiltaket godkjennes av årsmøtet, og styret gis fullmakt til å behandle fremtidige søknader om denne type tiltak under følgende forutsetning: 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.

