

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Straumfjellet Panorama Sameie

Møtedato: 07.06.2017

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Straume teknologisenter, Trollhaugmyra 15

Til stede: 35 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS, ble representert ved Helge Minge.

Møtet ble åpnet av Helge Minge

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Helge Minge valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Helge Minge foreslått, og som protokollvitne ble Gro Hermansen og Tore Husby foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Orienteringssaker

A Generelle opplysninger om sameiet

Vedtak: Godkjent.

B Normalbudsjett for et år

Vedtak: Godkjent.

C Vedtekter

Vedtak: Godkjent.

2 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år ble foreslått

Tore Husby

Vedtak: Valgt.

B Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått

Gro Hermansen

Ove Fugelsnes

Vedtak: Valgt.

C Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått

Kenneth Arnesen

Ragnar Stople

Vedtak: Valgt.

D Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Daniel Teighler

Vedtak: Valgt.

E Som valgkomite for 1 år ble foreslått

Valgkomite utpekes senere

Vedtak: Godkjent.

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Helge Minge /s/

Møteleder

Helge Minge /s/

Fører av protokollen

Gro Hermansen /s/

Protokollvitne

Tore Husby /s/

Protokollvitne

Til seksjonseierne i Straumsfjellet Panorama Sameie

Velkommen til sameiermøte, onsdag 7. juni 2017 kl. 18.00 i Straume teknologisenter, Trollhaugmyra 15.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Straumsfjellet Panorama Sameie
avholdes onsdag 7. juni 2017 kl. 18.00 i Straume teknologisenter,
Trollhaugmyra 15.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ORIENTERINGSSAKER

- A) Generelle opplysninger om sameiet
- B) Normalbudsjett for et år
- C) Vedtekter

3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1-2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Bergen, 16.05.2017
Styret i Straumsfjellet Panorama Sameie

Erik Danielsen /s/

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/

Ragnar Stople /s/

Generelle opplysninger om sameiet

Seksjonering og administrasjon

Straumfjellet Panorama sameie består av 204 seksjoner.

Straumfjellet Panorama Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 851 275, og ligger i Fjell kommune med følgende adresse:

Straumfjellvegen 5 A, B, C og D
Straumfjellvegen 7
Straumfjellvegen 9 A og B

Eiendommen har gårdsnummer 35 og bruksnummer 388

Sameiets forretningsadresse er:

S 1902 Straumfjellet Panorama sameie
v/OBOS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Styret

Leder	Erik Danielsen
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Ragnar Stople
Varamedlem	Kenneth Arnesen
Varamedlem	Håvard Bakken

I innflyttingsmøtet 22.02.2017 ble følgende beboerrepresentanter valg; Gro Hermansen, Daniel Teighler og Tore Husby.

Sameiet består av 204 leiligheter. Trinn en i sameiet består av 83 leiligheter og innflytting for disse var i perioden 13. mars til 30. mars. Trinn 2 består av 40 leiligheter og har innflytting i august/september 2017 og trinn 3, bestående av 81 leiligheter har innflytting 2. kvartal 2018.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers .

Boligtyper

Straumfjellet Panorama sameie består av 204 leiligheter:

- 3 stk. 1-roms leiligheter fra ca. 33 kvm – ca. 40 kvm
- 43 stk. 2-roms leiligheter fra ca. 41 kvm til ca. 69 kvm
- 113 stk. 3-roms leiligheter fra ca. 55 kvm til ca. 132 kvm
- 44 stk. 4-roms leiligheter fra ca. 87 kvm til ca. 131 kvm
- 1 stk. 5-roms leilighet på 139 kvm

Planlegging, prosjektering og generelle opplysninger

Beboermapper

FDV-dokumentasjon i papirformat ble utlevert til den enkelte kjøper ved overtakelse.

FDV – dokumentasjon for sameiet

Det vil bli utarbeidet elektronisk FDV-dokumentasjon, (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), som styret har tilgang til. Her er alle overflater og installasjoner beskrevet med utførelse, typebetegnelser, leverandører, farger, vedlikeholdsinstruksjoner o.l. Dokumentasjonen inneholder ett sett av alle bygningstegninger og det er egne bilag for tekniske fag. Denne vil være endelig etter siste innflytting.

Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod, som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Boden er lokalisert i kjeller.

Parkering

Seksjonseierne parkeringsbehov ivaretas i sameiets parkeringskjeller. Det følger en parkeringsplass til hver seksjon. I tillegg er det 25 gjesteparkeringsplasser i sameiet. P.t. er det mulig for seksjonseiere som ønsker ekstra plass og kjøpe dette i tillegg.

Enkelte av parkeringsplassene i garasjelegget er installert med mulighet for lading av elbil. Seksjonseiere med ladepunkt betaler kr 200,- ekstra i måneden for strøm.

For mer informasjon om forhold knyttet til parkering se sameiets vedtekter § 4.2

Bestilling av nøkler

Ekstranøkler kan bestilles hos styret. Ved bestilling oppgis leilighetsnummer, nøkkelnummer, samt antall nøkler som ønskes.

Reklamasjon

Reklamasjon må skje skriftlig og sendes til reklamasjon@straumfjellet.no

Det viktig at en skriftlig henvendelse inneholder:

- Navnet på sameiet
- Leilighetsnummer
- Kontaktperson
- Telefonnummer på dagtid

For reklamasjoner som krever omgående utbedring henvises det til adresseliste/kontaktinformasjon oppført i FDV-perm for prosjektet.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Newsec Basale AS,

Renhold og matteleie

Sameiet har avtale med Varas AS om renhold og Berendsen Tekstil AS om matteleie

TV og bredbånd

Sameiet har inngått avtale med Canal Digital, «Komplett 30», om leveranse av digital-tv med T-we og bredbånd. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Jordvarme

Straumfjellet Panorama sameie forsynes med varme til oppvarming av leilighetene og varmt tappevann fra jordvarmeanlegg. Anlegget eies og driftes av OBOS Ulveseth Straumfjellet AS.

Avtale om individuell måling, fakturatjeneste og serviceadministrasjon av fjernvarme

Sameiet har inngått avtale med BKK Energitjenester om innkreving og avregning av kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann.

Alle leilighetene har installert fjernavlest måler og BKK Energitjenester vil utstede faktura basert på det målte forbruket til den enkelte. BKK Energitjenester vil kreve inn et forskuddsbeløp ved første fakturering. Deretter vil det sendes ut etterskuddsvis faktura, på faktisk forbruk, annenhver måned. Forskuddet avregnes ved utflytting.

Ved eierskifter er det viktig at måler avleses og at målerstand meldes til BKK Energitjenester AS. Dette kan gjøres på følgende måte:

- Via BKKE sine hjemmesider www.bkk.no/privat/produkter/energitjenester/flytting
- På telefon, 05123, innvalg 3
- På e-post energitjenester@bkk.no
- Ved bruk av standard flytteskjema

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 13660. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for. 6

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Energiattest ligger i FDV-perm.

DRIFTSBUDSJETT FOR STRAUMSFJELLET SAMEIE**DRIFTSINNTEKTER:**

Felleskostnader (etter brøk/areal)	3 274 608
Felleskostnader (likt)	470 000
Kabel TV	1 028 160
SUM DRIFTSINNTEKTER	4 772 768

DRIFTSUTGIFTER:

Personalkostnader (arbeidsgiveravgift)	25 000
Styrehonorar	180 000
Forretningsførerhonorar	250 000
Revisjonshonorar	15 000
Konsulenthonorar	50 000
Forsikring	450 000
<i>Drift og vedlikehold</i>	880 000
Kabel TV	1 028 160
Energi fellesareal	270 000
Andre driftskostnader	1 550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	4 698 160

ANTATT ÅRSRESULTAT	74 608
---------------------------	---------------

Forutsetninger:

Det forutsettes 1 sameie med 204 boligseksjoner.

Kostnadene i forslag til driftsbudsjett er basert på denne forutsetningen.

Antall seksjoner 83 + 40 + 81	204
Antall p-plasser i garasjekjeller ca.	265
Samlet areal leiligheter (BRA)	16052

Variasjon i leilighetenes størrelse fra 28 til 131 kvm

Felleskostnader	
1 - Felleskostnader fordelt likt pr. seksjon	192
2 - Felleskostnader pr. kvm	17
3 - Kostnad til kabel-TV pr. seksjon	420
4 - Kostnad pr. garasje pr. mnd	200
5 - Ladepunkt el-bil/ladbar hybridbil pr. ladepunkt pr. mnd	200

Følgende kostnader har en annen fordeling enn brøken;

Personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar samt andre administrasjonskostnader, fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kabel TV er skilt ut som egen kategori og belastes med en lik andel pr. seksjon.

Oppvarming og varmt tappevann i leilighetene er ikke inkludert i felleskostnadene.

Dette forutsettes fakturert etter forbruk enten via felleskostnaden som egen kategori eller av eksternt selskap.

Kommunale avgifter faktureres direkte til eier av seksjonen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

VEDTEKTER

for
Straumfjellet Panorama sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 Eiendommen – formål

Straumfjellet Panorama sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 35, bnr. 388 i Fjell kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 09.03.2017, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 204 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

På seksjoneringstidspunktet har utbygger rettighetene til en del usolgte garasjeplasser og boder. Utbygger eller den utbygger utpeker beholder rettighetene til de ekstra garasjeplassene og fem ekstra boder frem til disse er solgt. Sameiet er forpliktet til å medvirke til eventuelle senere reseksjoner som følge av disse salgene.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseiere kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4 **Rett til bruk**

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Parkering

(1) Seksjonseierens parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i sameiets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, jfr. § 18, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den er knyttet til.

(2) Det er etablert 24 gjesteparkeringsplasser. Det er videre etablert 37 flere garasjeplasser enn de som er tilknyttet boligseksjonene. Disse plassene er omsettelige innenfor sameiet. Styret i sameiet skal varsles ved omsetning av plassene, og listen omtalt i punkt 4.2 (1) skal ajourholdes mht. hvem som til enhver tid disponerer disse plassene.

(3) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(4) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Seksjonseier som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, kan bytte plassen med seksjonseier som disponerer slik bil og har behov for lade plass. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Ved eventuelle bytter av plasser må styret informeres, slik at den som benytter el-bilplassene til enhver tid også er de som betaler for strømforbruket.

4.3 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av innvendige og utvendige fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Energisentral

Sameiets oppvarmingsbehov ivaretas av et jordvarmeanlegg på eiendommen. Anlegget består av 16 brønner i grunnen, og en del tekniske innretninger som formelt ligger i sameiets fellesareal. Anlegget kan likevel eies og driftes av andre enn sameiet, og sameiet plikter å gi eier tilgang for nødvendig drift og vedlikehold av anlegget. Det kan ikke kreves noe vederlag i form av leie eller lignende fra sameiet side for bruken av sameiets fellesareal. Det er en forutsetning at sameiet ikke skal betale mer enn vanlig markedspris for energien som genereres i anlegget.

Felleslokale

Det ligger et lokale på ca. 90 kvm i 1. etasje på eiendommen, som også ligger i sameiets fellesareal. Bruken av lokalet kan reguleres nærmere av styret i sameiet.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som for eksempel garasjeport, renhold av garasjelegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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.

§ 14 **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 15 **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16 **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

VEDLEGG 1 STRAUMSFJELLET PANORAMA SAMEIE
OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
 à jour pr: 25.04.2017

Leil.nr.	Seksjon	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
201	1	128		201	
202	2	129		202	
203	3	130		203	
204	4	131		204	
205	5	132		205	
206	6	124		206	
207	7	125		207	
208	8	119		208	
209	9	120		209	
210	10	121		210	
211	11	122		211	
212	12	123		212	
213	13	116		213	
214	14	115		214	
215	15	28		215	
216	16	29		216	
217	17	30		217	
218	18	31		218	
219	19	78	EL	219	
220	20	32		220	
101	21	261	HC +	101	
102	22	262		102	
103	23	263		103	
104	24	81	EL	104	
105	25	252	HC +	105	
106	26	264		106	
107	27	265		107	
108	28	250		108	
109	29	82 + 213	EL (82)	109	
110	30	249		110	
111	31	248		111	
112	32	247		112	
113	33	246		113	
114	34	245		114	
115	35	168		115	
116	36	169		116	
117	37	170		117	
118	38	171		118	
119	39	172		119	
120	40	173		120	
1001	41	27		1001	
1002	42	34		1002	
1003	43	35		1003	
1004	44	33		1004	
1005	45	77	EL	1005	
1006	46	76	EL	1006	

1007	47	75	EL	1007	
1008	48	36		1008	
1009	49	126		1009	
1010	50	117	HC	1010	
1011	51	37		1011	
1012	52	38		1012	
1013	53	39		1013	
1014	54	40		1014	
1015	55	41		1015	
1016	56	74	EL	1016	
2001	57	73	EL	2001	
2002	58	83	EL	2002	
2003	59	209		2003	
2004	60	214		2004	
2005	61	84 + 210	EL (84)	2005	
2006	62	85	EL	2006	
2007	63	215		2007	
2008	64	216		2008	
2009	65	217		2009	
2010	66	86	EL	2010	
2011	67	87	EL	2011	
2012	68	208		2012	
2013	69	64	EL	2013	
2014	70	26		2014	
2015	71	207		2015	
2016	72	206		2016	
3001	73	25		3001	
3002	74	24		3002	
3003	75	205		3003	
3004	76	253		3004	
3005	77	254		3005	
3006	78	80	EL HC	3006	
3007	79	255		3007	
3008	80	256		3008	
3009	81	88	EL	3009	
3010	82	204		3010	
3011	83	219		3011	
3012	84	71	EL	3012	
3013	85	203		3013	
3014	86	220		3014	
1017	87			1017	
1018	88			1018	
1019	89			1019	
1020	90			1020	
1021	91			1021	
1022	92			1022	
1023	93			1023	
2017	94			2017	
2018	95			2018	
2019	96			2019	
2020	97			2020	
2021	98			2021	
2022	99			2022	
2023	100			2023	

3015	101			3015	
3016	102			3016	
3017	103			3017	
3018	104			3018	
3019	105			3019	
3020	106			3020	
3021	107			3021	
3022	108			3022	
4001	109			4001	
4002	110			4002	
4003	111			4003	
4004	112			4004	
4005	113			4005	
4006	114			4006	
4007	115			4007	
4008	116			4008	
5001	117			5001	
5002	118			5002	
5003	119			5003	
5004	120			5004	
5005	121			5005	
6001	122			6001	
6002	123			6002	
221	124			221	
222	125			222	
223	126			223	
224	127			224	
121	128			121	
122	129			122	
123	130			123	
124	131			124	
1024	132			1024	
1025	133			1025	
1026	134			1026	2 stk
1027	135			1027	
1028	136			1028	
1029	137			1029	
1030	138			1030	
2024	139			2024	
2025	140			2025	
2026	141			2026	
2027	142			2027	
2028	143			2028	
2029	144			2029	
2030	145			2030	
2031	146			2031	
2032	147			2032	
3023	148			3023	
3024	149			3024	
3025	150			3025	
3026	151			3026	
3027	152			3027	
3028	153			3028	
3029	154			3029	

3030	155			3030	
3031	156			3031	
3032	157			3032	
3033	158			3033	
3034	159			3034	
3035	160			3035	
3036	161			3036	
3037	162			3037	
3038	163			3038	
4009	164			4009	
4010	165			4010	
4011	166			4011	
4012	167			4012	
4013	168			4013	
4014	169			4014	
4015	170			4015	
4016	171			4016	
4017	172			4017	
4018	173			4018	
4019	174			4019	
4020	175			4020	
4021	176			4021	
4022	177			4022	
4023	178			4023	
4024	179			4024	
5006	180			5006	
5007	181			5007	
5008	182			5008	
5009	183			5009	
5010	184			5010	
5011	185			5011	
5012	186			5012	
5013	187			5013	
5014	188			5014	
5015	189			5015	
5016	190			5016	
5017	191			5017	
5018	192			5018	
5019	193			5019	
5020	194			5020	
5021	195			5021	
6003	196			6003	
6004	197			6004	
6005	198			6005	
6006	199			6006	
6007	200			6007	
6008	201			6008	
6009	202			6009	
6010	203			6010	
6011	204			6011	