

# VEDTEKTER FOR BERTILIA BOLIGSAMEIE

## §1 Sameiets karakter og formål

Bertilia Boligsameie" er et sameie organisert etter lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner som omfatter eiendommen Inkognito Terrasse 1.

Deleted: 4. mars 1983 nr. 7

Sameiets formål er å ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelse og drift forøvrig av eiendommen.

## §2 Sameiebrøkene

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

## §3 Årsmøtet

Deleted: Sameiermøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. På årsmøtet har seksjonseiere to stemmer for hver seksjon de eier. 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.

Deleted: Sameiermøtet

Deleted: I sameiermøtet

Deleted: sameiere

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned til tid og sted som fastsettes av styret. Skriftlig innkallelse med angivelse av dagsorden skjer med minst 14 dagers varsel til samtlige seksjonseiere. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Deleted: sameiermøte (

Deleted: )

Deleted: april

Deleted: Innkallelse

Deleted: i brev

Deleted: sameiere

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal publiseres og sendes seksjonseierene senest en (1) uke innen ordinært årsmøte.

Årsmøtet skal

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og godkjenne årsregnskapet,
- velge styre og revisor,
- fastsette budsjett for neste år,
- fastsette forskuddsvis månedlig innbetaling til dekning av fellesutgifter, jfr.§7. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å heve innbetalingene i løpet av perioden hvis dette blir nødvendig,
- behandle andre saker som etter lov eller sameiets vedtekter hører under årsmøtet, og som er nevnt i innkallelsen.
- referat fra årsmøtet skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier.

Deleted: årsrapport

Deleted: sameiermøtet

Ekstraordinært årsmøte holdes etter styrets innkallelse når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to seksjonseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker

Deleted: sameiermøte

Deleted: sameiere

som ønskes behandlet. Det ekstraordinære årsmøte innkalles på samme måte som ordinært årsmøtet, og skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen.

Deleted: sameiermøte

## §4 Styre og forretningsfører

Sameiets anliggender ivaretas og ledes av et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges på årsmøtet av og blant seksjonseierene.

Deleted: sameiermøtet

Deleted: sameiere

Deleted: eller aksjonærer i A/S Bertilia

Styret skal ha representanter fra Inkognito Terrasse 1A og 1B.

Funksjonstiden er 2 år. Styrets leder velges særskilt.

Deleted: Første år velges ett medlem for ett år.

Deleted: formann

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Til å forestå sameiets daglige drift kan styret ansette en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte seksjonseierene i saker som hører under den daglige drift.

Deleted: ham

Deleted: sameierne

Deleted: ¶

Styret kan bestemme at vaktmestertjenesten skal utføres av sameierne etter en turnusordning hvor hver sameier skal være ansvarlig for vaktmesterarbeidet ett år, regnet fra årsskifte til årsskifte. Styret kan fritta en sameier for vaktmestertjenesten hvis sykdom eller alder tilsier dette. For vaktmesterens oppgaver kan det utarbeides instruks. ¶

## §5 Regnskap og revisjon

Forretningsføreren fører sameiets regnskaper under kontroll av styre og revisor.

## §6 Utnyttelsen av fellesgodene

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til seksjonseiernes fordel.

Deleted: sameiernes

## §7 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom seksjonseierene etter størrelsen på sameiebrøkene, medmindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Deleted: sameierne

Deleted: sameiermøtet

Deleted: i medhold av lov om eierseksjoner § 13 annet ledd

Årsmøtet kan fastsette at seksjonseierene forskuddsvis skal innbetale månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene. De månedlige beløp kan fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

Deleted: sameierne

## §8 Fysisk råderett

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Årsmøtet kan fastsette nærmere ordensregler for eiendommen.

Deleted: Sameiermøtet

Vedlikeholdet av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan

Deleted: sameier

styret sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers regning. Årsmøtet kan fastsette nærmere regler for vedlikeholdet av seksjonene.

Deleted: vedkommendes

Deleted: Sameiermøtet

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

## §9 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de unntak som følger av annet og tredje ledd.

Deleted: sameier

Den enkelte seksjonseier skal gi panterett for kr 10.000,- i sin(e) seksjon(er), med prioritet etter 80 % av belåningsverdi til enhver tid, til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Deleted: sameier

Erverver av seksjon må godkjennes av styret før vedkommende tiltrer bruken. Det samme gjelder eventuell leietager. Godkjenning kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjenning kan gis, må søkeren skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene, herunder eventuelt fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Deleted: han

Deleted: gitt i medhold av disse

## §10 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Deleted: sameier

Deleted: sameiere

## §11 Forretnings/næringslokale

Seksjon 2 i sameiet eies av seksjonseierne i fellesskap. Eierforholdet tilsvarer eierbrøken i den enkeltes seksjon i boligsameiet Bertilia.

Deleted: sameierne

Den enkelte seksjonseiers andel av seksjon 2 kan bare omsettes sammen med vedkommendes boligseksjon, og skal følge boligseksjonen ved salg av denne.

Deleted: sameiers

Salg av seksjon 2 krever fullstendig flertall blant seksjonseierne. Utleie av seksjon 2 krever 4/5 flertall av seksjonseierne.

Deleted: Utleie/s

Deleted: 4/5-dels

Deleted: sameierne

Leieinntektene/salgssum fra seksjon 2 skal i sin helhet tilfalle sameiet. Leien skal tilsvare markedsleie.