

**SAMEIET HANGAREN 3****HUS C****BUDSJETT ÅR 1**

<b>INNEKTER</b>	<b>Totalt</b>
Startkapital	160.000
Felleskostnader	338.720
Abonnement tv og internett	90.050
Fjernvarme	138.240
Felleskostnader Sameiet Hangaren Fellesareal	48.000
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (bod)	15.936
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (parkeringsplass)	21.000
<b>Sum inntekter</b>	<b>811.946</b>

<b>KOSTNADER</b>		<b>Fordeling</b>
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	22.820	1
Forretningsførerhonorar	46.400	1
Administrasjon, møter og eksterne tjenester	7.500	1
Abonnement tv og internett	90.050	2
Forsikring	35.000	1
Energikostnader fellesarealer	40.000	1
Fjernvarme	138.240	1
Renhold innvendige fellesarealer	58.500	1
Vaktmestertjenester	-	1
Serviceavtale heis inkl. NHK	28.500	1
Serviceavtale brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg	50.000	1
Serviceavtale ventilasjon	20.000	1
Diverse driftsmateriell og løpende vedlikehold	10.000	1
Avsetning fremtidig vedlikehold	20.000	1
Felleskostnader Sameiet Hangaren Fellesareal	48.000	3
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (bod)	15.936	3
Felleskostnader Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (parkeringsplass)	21.000	3
<b>Sum kostnader</b>	<b>651.946</b>	

**RESULTAT** **160.000****FORUTSETNINGER**

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.

Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Pristilbud på eksterne tjenester kan innhentes før etablering og budsjett revideres.

\*) Kostnader til drift og vedlikehold av p-plasser kommer i tillegg til de seksjoner som har realandeler i parkeringseiendommen. Kostnaden inntas i budsjettet når fordelingen av p-plasser er klar. Estimert felleskostnad pr. realandel utgjør kr. 250,-/mnd.

Kommunale avgifter forutsettes fakturert direkte til seksjonseierne om hver bruksenhet får egen vannmåler.

Det kan avtales med renovasjonsselskapet at renovasjon også faktureres direkte til seksjonseierne.

Fordelingsnøkler:

- 1 Eierbrøk
- 2 Enhet
- 3 Realandel

**FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR  
SAMEIET HANGAREN 3**

Seksjon	Leilighet	Etg.	Eierbrøk	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Fjernvarme	Felleskostnad Sameiet Hangaren Fellesareal	Felleskostnad Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (Bod)	Felleskostnad Sameiet Hangaren Parkeringskjeller (P-plass)	Sum felleskostnader
1	C1-4	1	79	2.323	469	948	250	83	-	<b>4.073</b>
2	C1-3	1	38	1.117	469	456	250	83	-	<b>2.375</b>
3	C1-2	1	50	1.470	469	600	250	83	250	<b>3.122</b>
4	C1-1	1	73	2.146	469	876	250	83	-	<b>3.824</b>
5	C2-4	2	79	2.323	469	948	250	83	-	<b>4.073</b>
6	C2-3	2	38	1.117	469	456	250	83	250	<b>2.625</b>
7	C2-2	2	50	1.470	469	600	250	83	250	<b>3.122</b>
8	C2-1	2	73	2.146	469	876	250	83	-	<b>3.824</b>
9	C3-4	3	79	2.323	469	948	250	83	-	<b>4.073</b>
10	C3-3	3	38	1.117	469	456	250	83	250	<b>2.625</b>
11	C3-2	3	50	1.470	469	600	250	83	250	<b>3.122</b>
12	C3-1	3	73	2.146	469	876	250	83	-	<b>3.824</b>
13	C4-4	4	79	2.323	469	948	250	83	-	<b>4.073</b>
14	C4-3	4	38	1.117	469	456	250	83	250	<b>2.625</b>
15	C4-2	4	50	1.470	469	600	250	83	250	<b>3.122</b>
16	C4-1	4	73	2.146	469	876	250	83	-	<b>3.824</b>

# REALSAMEIET HANGAREN FELLESAREAL

## BUDSJETT ÅR 1

<b>INNETEKTER</b>	
Oppstartskapital	380.000
Felleskostnader	456.000
<b>Sum inntekter</b>	<b>836.000</b>

<b>KOSTNADER</b>	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	30.000
Forretningsførerhonorar	37.500
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	10.000
Forsikring	10.000
Energikostnader fellesarealer (utelys og snøsmelt i gangsoner)	80.000
Vintervedlikehold (snørydding/strøing)	70.000
Stell av grøntarealer og vårrengjøring gårdsrom	195.000
Løpende vedlikehold og forbruksmateriell	10.000
Kommunale avgifter (vann, avløp)	10.000
<b>Sum kostnader</b>	<b>452.500</b>

**Resultat** **383.500**

**MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER PR. REALANDEL** **250**

### FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og eierbrøk vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

# SAMEIET HANGAREN PARKERINGSKJELLER

## BUDSJETT ÅR 1

<b>INNETEKTER</b>	
Oppstartsinntekter	170.000
Felleskostnader	667.000
<b>Sum inntekter</b>	<b>837.000</b>

<b>KOSTNADER</b>	
Styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	45.640
Forretningsførerhonorar	37.500
Administrasjon, møter, bankgebyrer, eksterne tjenester	7.500
Forsikring	50.000
Energikostnader fellesarealer	140.000
Renhold innvendige fellesarealer og garasjedekke	90.000
Løpende vedlikehold og forbruksmateriell	10.000
Vaktmestertjeneste (avlesing sprinklersentraler m.m.)	78.000
Årskontroll og drift av kjøreport	50.000
Serviceavtaler brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys, sprinkler, vifter/aerotempere, dørautomatikk	135.000
Kommunale avgifter (vann, avløp)	10.000
<b>Sum kostnader</b>	<b>653.640</b>

**Resultat** **183.360**

<b>Månedlige felleskostnader pr. andel parkering</b>	<b>250</b>	Andeler	3
<b>Månedlige felleskostnader pr. andel bod</b>	<b>83</b>		1

## FORUTSETNINGER

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet. Endringer i prosjekteringen og antallet boder/p-plasser/sykkelplasser vil medføre endringer i fordelte felleskostnader.

# Ringbanen 46

Nabolaget Stjørdal sentrum østre/Lillemoen - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ringbanen Linje 311	15 min	1 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	24 min	1.7 km
Trondheim Værnes	7 min	

## Skoler

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	19 min	1.4 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser	19 min	1.4 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	21 min	1.5 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	6 min	2.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	17 min	1.2 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	22 min	1.5 km
Aglo videregående skole 8 klasser	14 min	12 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	11 min
Torgkvartalet	13 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

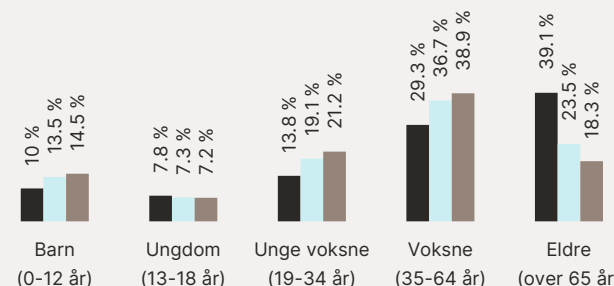


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjørdal sentrum østre/Li...	859	465
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min	1.3 km
Midtheim barnehage (1-5 år) 47 barn	21 min	1.5 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min	1.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Stjørdal	11 min	
Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	13 min	0.9 km

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Gateparkering  
Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 80/100

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 78/100

## Sport

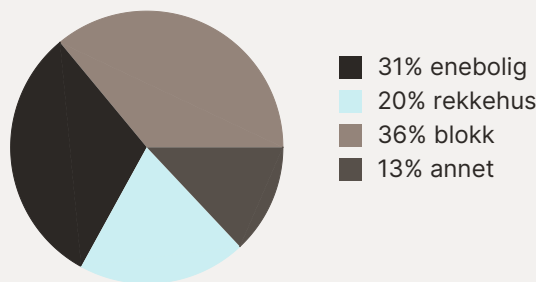
Halsen barne- og ungdomsskole 17 min  
Ballspill 1.2 km

Ny storhall på Øverlands Minde 21 min  
Aktivitetshall 1.4 km

Fitnesspoint Stjørdal 16 min

3-T Stjørdal 16 min

## Boligmasse



«Ei perle i Trøndelag»

Sitat fra en lokalkjent

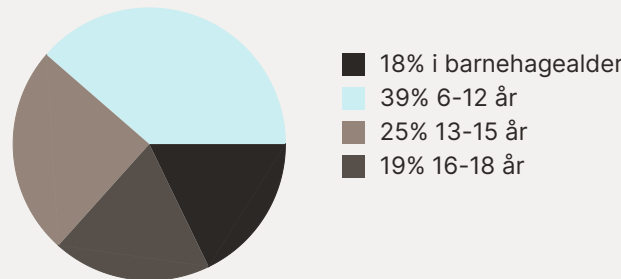


## Varer/Tjenester

Domus Kjøpesenter Stjørdal 13 min

Boots apotek Stjørdal 16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 49%

Stjørdal sentrum østre/Lillemoen

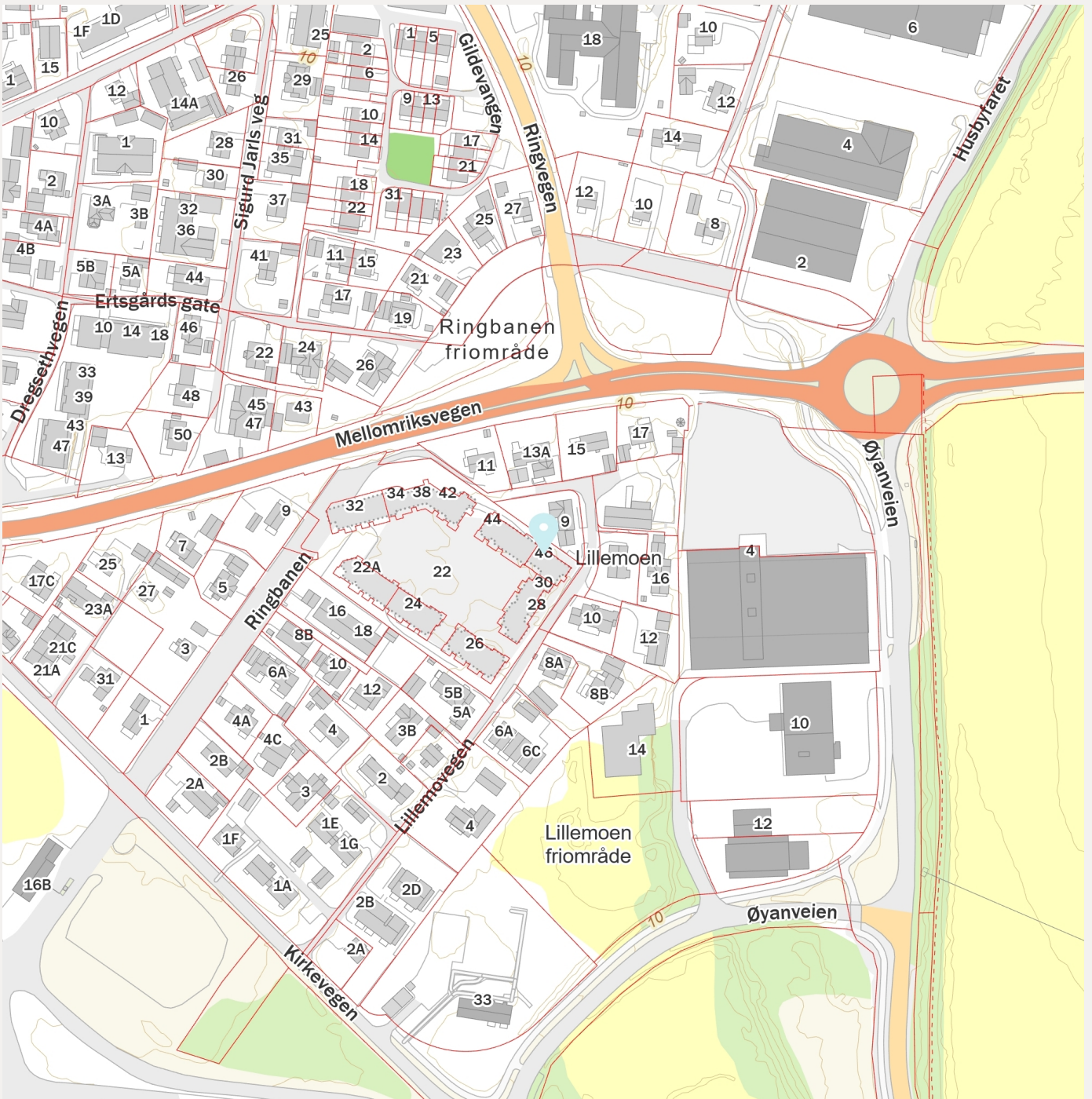
Stjørdal

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Stjørdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# ORDENSREGLER FOR SAMEIET HANGAREN 3

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## 1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.



Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

## **5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenn, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

## **6 DYREHOLD**

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## **7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23<sup>00</sup> og 07<sup>00</sup> på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkannlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

## **8 PLIKTER OG MISLIGHOLD**

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 31.01.2024

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hangaren 3

**Tid:** 03.04.2024 klokken 18.00

**Sted:** Kjøpmannsgata 10, Stjørdal

### Saker

#### 1 **Konstituering**

Registrering: 9 av 16 seksjoner var representert i møtet

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og Line Brauten ble valgt til å føre protokoll

Signering av protokoll: Ole Sundbotten ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

#### 2 **Orientering**

##### **Eiendomsorganisering**

Line Brauten gjennomgikk organiseringen av eiendommen i tråd med reguleringsplan med bestemmelser. Det ble opplyst at det er fattet vedtak om sammenslåing av sameiene Hangaren 3, 4, 5 og 6. Dette arbeidet vil starte opp etter overtakelse/hjemmeloverføring. Det ble videre orientert om organiseringen av felles utearealer og parkeringskjeller. Begge er organisert som tingsrettslige sameier (realsameier).

##### **TV/Internett fra NTE Telekom**

Jim Ringseth orienterte om sine leveranser til sameiet. NTEs presentasjon blir utsendt til seksjonseierne.

##### **Ladeanlegg i parkeringskjeller fra Aneo**

Adele H. Gjøse orienterte om sine leveranser av ladeanlegg i parkeringskjelleren. Informasjon om anlegget, bestilling m.v. hentes fra deres nettsider.

##### **Forretningsførsel fra BoMidt**

Hanne Strand orienterte om de oppgaver forretningsfører skal bistå sameiet og styret med. BoMidts presentasjon blir utsendt til seksjonseierne.

##### **Utbygger Nefna AS**

Edvind By ga praktisk informasjon ifm. overtakelse.

#### 3 **Vedtekter**

Sameiets vedtekter ble gjennomgått.

#### 4 **Ordensregler**

Sameiets ordensregler ble gjennomgått.

**5 Valg**

I tillegg til det sittende styret ble det valgt inn ett ekstra styremedlem:

Styremedlem

Ole Sundbotten

Periode

2024-2025

---

Ole Sundbotten

---

Sissel Sagmyr



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514440898

## Dokument

**Protokoll ekstraord.årsmøte Hangaren 3 030424**  
Hoveddokument  
2 sider  
*Initiert på 2024-04-04 13:35:50 CEST (+0200) av Sissel Sagmyr (SS)*  
*Ferdigstilt den 2024-04-05 10:57:04 CEST (+0200)*

## Underskriverne

**Sissel Sagmyr (SS)**  
Brauten Eiendom AS  
*sissel@brauteneiendom.no*  
+4791171521  
*Signert 2024-04-05 10:57:04 CEST (+0200)*

**Ole Sundbotten (OS)**  
*ole.sundbotten@wideroe.no*  
*Signert 2024-04-04 21:19:03 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



# Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Realsameiet Hangaren Fellesareal

**Møtetidspunkt:** 31.01.2024 digitalt møte

## Saker

### 1 **Konstituering**

Registrering: 68 sameieandeler var representert i møtet

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll

Signering av protokoll: Edvind By ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

### 2 **Vedtekter**

Forslag til vedtekter ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

### 3 **Budsjett**

Budsjettforslag ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

### 4 **Valg**

Følgende ble valgt:


<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Edvind By	2024 – 2025

<u>Styremedlem</u>	<u>Periode</u>
Tor Birger Dahling	2024 – 2025

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Midt org.nr. 926 332 104

  
Edvind By

  
Sissel Sagmyr

# Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte

## Sameiet Hangaren Parkeringskjeller

**Møtetidspunkt:** 31.01.2024 digitalt møte

### Saker

#### 1 **Konstituering**

Registrering: 68 sameieandeler var representert i møtet

Godkjenning av innkalling: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

Valg av møteleder og referent: Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder og til å føre protokoll

Signering av protokoll: Edvind By ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

#### 2 **Vedtekter**

Forslag til vedtekter ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

#### 3 **Budsjett**

Budsjettforslag ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.


#### 4 **Valg**


Følgende ble valgt:

<u>Styreleder</u>	<u>Periode</u>
Edvind By	2024 – 2025

<u>Styremedlem</u>	<u>Periode</u>
Tor Birger Dahling	2024 – 2025

Forretningsfører  
Boligbyggelaget Midt org.nr. 926 332 104

  
Edvind By

  
Sissel Sagmyr



# VEDTEKTER

## FOR

### REALSAMEIET HANGAREN FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 31.01.2024

#### 1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Realsameiet Hangaren Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035\_1-275 i saker av felles interesse.

#### 2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:

**Fellesarealer, gnr 107 bnr 394 i Stjørdal kommune.**

Sameiet skal drifte området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, leke- og oppholdsarealer samt ferdsels- og adkomstarealer, herunder portrom i tilknytning til gnr 107 bnr 448 (Sameiet Hangaren 5).

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger NEFNA AS org.nr. 916339631 alle nødvendige rettigheter til eiendommen. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. brøyting, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

**Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel pr. eierseksjon/matrikkelenhet.**

Sameierne i Realsameiet Hangaren Fellesareal er på tidspunkt for etablering seksjonseier i

Seksjonene 1-16 i eiendommen gnr 107 bnr 446 (Sameiet Hangaren 3)

Seksjonene 1-12 i eiendommen gnr 107 bnr 447 (Sameiet Hangaren 4)

Seksjonene 1-20 i eiendommen gnr 107 bnr 448 (Sameiet Hangaren 5)

Seksjonene 1-20 i eiendommen gnr 107 bnr 449 (Sameiet Hangaren 6)

NEFNA AS org.nr. 916339631, på vegne av fremtidige sameiere.

### **3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM**

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 8.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan på forhånd avklares med Sameiet Hangaren Parkeringskjeller gnr 107 bnr 450.

### **4 RETTSLIGE DISPOSISJONER**

Alle sameierne vil få sikret én ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og ellers disponeres over sammen med tilhørende matrikkelenhet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

### **5 SAMEIERMØTE**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Sameiermøtet kan bare behandle de saker som er angitt i innkallingen og fatte vedtak i disse sakene. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

#### Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken.

En sameieandel har én stemme i sameiermøte.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets styre.

Styrerepresentanter for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede i sameiermøtene med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Følgende vedtak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameierne i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

## 6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 7 styremedlemmer og inntil 8 varamedlemmer, som skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til Eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år om ikke en kortere periode settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for ett år.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratse sitt verv i styret for Realsameiet Hangaren Fellesareal. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## 7 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra budsjett fastsatt av styret.

Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører. Eierseksjonssameiene krever inn beløpet i forbindelse med fakturering av sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som felleskostnader anses blant annet:

- kostnader til drift av felles veier, snøbrøyting og sandstrøing
- kostnader til skjøtsel av grøntanlegg med beplantning og installasjoner
- eventuelle kommunale avgifter og eiendomsskatt
- belysning/strøm
- forsikring
- kostnader ved forretningsførsel, styrehonorar og administrasjon

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

## **8 ORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **9 OPPLØSNING**

Sameierne kan ikke kreve oppløsning.

## **10 DIVERSE BESTEMMELSER**

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## 11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, NEFNA AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter fra disse.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt. 11 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger NEFNA AS. Ved samtykke til sletting fra NEFNA AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 11 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.



# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET HANGAREN PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 31.01.24

#### 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hangaren Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035\_1-275 i saker av felles interesse.

#### 2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er definert til:

**Parkeringskjeller, gnr 107 bnr 450 i Stjørdal kommune.**

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen til boligene innenfor reguleringsplan med Plan-ID 5035\_1-275 blir tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon). Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Eierandel til øvrige sameieandeler kan tinglyses som personlig eierandel.

Sameiets eiendom kan overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger NEFNA AS, org.nr. 916 339 631, alle nødvendige rettigheter til eiendommen.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk.

Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

**En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler og en bod tilsvarer 1 andel.**

Sameierne i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller er på tidspunkt for etablering seksjonseier i

Seksjonene 1-16 i eiendommen gnr 107 bnr 446 (Sameiet Hangaren 3)

Seksjonene 1-12 i eiendommen gnr 107 bnr 447 (Sameiet Hangaren 4)

Seksjonene 1-20 i eiendommen gnr 107 bnr 448 (Sameiet Hangaren 5)

Seksjonene 1-20 i eiendommen gnr 107 bnr 449 (Sameiet Hangaren 6)

NEFNA AS org.nr. 916339631, på vegne av fremtidige sameiere.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn).  
Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på sameiermøtet.

### **3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte p-plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i realsameiets arealer.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.

### **4 RETTSLIGE DISPOSISJONER**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses som personlig eierandel. Parkeringsplass og bod overtas samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold

meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

## **5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL**

En sameieandel gis rett til en bestemt bod og/eller en bestemt parkeringsplass i eiendommen iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til bod kan bare selges sammen med tilknyttet eierseksjon.

Sameieandel for parkeringsplass kan fritt selges og leies ut.

Salg av sameieandel for parkeringsplass skal varsles styret og forretningsfører.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. Sameiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere, og er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plasser), kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også regne med å bytte bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddrekning.

## **6 SAMEIERMØTE**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

#### Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

For deltakere i Sameiet som er eierseksjonssameier utøves enhver prosessuell rettighet i Sameiet, herunder oppmøte og stemmegivning i sameiermøtet, gjennom representant fra eierseksjonssameiets styre.

Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

## **7 SAMEIETS STYRE**

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 7 styremedlemmer og inntil 8 varamedlemmer som skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som ligger til Eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratse sitt verv i styret for Sameiet Hangaren Parkeringskjeller. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og føre kontroll med økonomien
- inngå avtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## **8 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER**

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett.

Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Eierseksjonssameiene skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold
- kommunale avg.
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel og evt. styrehonorar
- kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe mm.

Unnlattelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

## **9 ORDENSREGLER**

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

## **10 OPPLØSNING**

Sameierne kan ikke kreve oppløsning.

## **11 DIVERSE BESTEMMELSER**

Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.



## 12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, NEFNA AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstilling. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden. Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsmelding mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte eierseksjonssameiene og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle eierseksjonssameiene er ferdig utbygde har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger NEFNA AS. Ved samtykke til sletting fra NEFNA AS, kan forretningsfører eller styret ta ut punkt 12 av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

# VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET HANGAREN 3

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

#### 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hangaren 3.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 16 eierseksjoner på eiendommen gnr. 107, bnr. 446 i Stjørdal kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

#### 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

#### 3 HEFTELSEFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

#### **4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER**

##### **Organisering av parkeringsplasser og boder**

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i eiendommen gnr. 107 bnr. 450.

Parkeringseiendommen er fradelt som egen eiendom og etablert som et eget sameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

##### **Organisering av felles utomhusarealer**

Fellesarealer for alle eiendommene innenfor reguleringsplan Boligfelt Ringbanen med Plan-ID 5035\_1-275 ivaretas på eiendommen gnr. 107 bnr. 394. Eiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie.

Seksjonseierne får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

#### **5 VEDLIKEHOLD**

##### **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppsteking.

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierens og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## **6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER**

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal.

## **7 ORDENSREGLER**

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## **8 STYRET**

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og inntil tre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Av de valgte styremedlemmene skal det velges en representant til styret i Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal. Sameiets styrerepresentant for disse sameiene innehar fullmakt på vegne av seksjonseieren til å representere deres andeler i de respektive sameiene.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.

Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 9 ÅRSMØTET

### **Frist, varsel, saker og innkalling**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinncallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen 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, 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 ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- 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 tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

## **10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

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

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

## **11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en revisor. Det er styrets oppgave å engasjere revisor.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## **12 FORSIKRING**

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseierens og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## **13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader oppvarming/fjernvarme faktureres à konto etter eierbrøk, men avregnes årlig etter målt forbruk.

Kostnader til Sameiet Hangaren Parkeringskjeller og Realsameiet Hangaren Fellesareal kreves inn sammen med øvrige felleskostnader. De nevnte sameiene fakturerer Sameiet Hangaren 3 for tilknyttede realandeler. Felleskostnader fra disse fordeles iht. vedtektsfestet fordelingsnøkkel i de respektive sameienes vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

## **14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.