

Ordinært sameiermøte i Sameiet Grefsen Terrassehus ble avholdt 27.04.2006 kl. 18.30 i sameierstuen, Grefsen Terrassehus 2. etg. mellom blokk C og D.

Tilstede var 64 seksjonseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 28 med fullmakt. Til sammen 92 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Gro Wøien
Møtet ble åpnet av Reidar Skjøthaug

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. Valg av ordstyrer.

Som ordstyrer ble foreslått Reidar Skjøthaug

VEDTAK: Godkjent

2. Godkjenning av innkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

3. Godkjenning av dagsorden

Den oppsatte dagslisten ble foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

4. Valg av sekretær og 1 eller 2 sameiere til å underskrive protokollen

Som sekretær ble foreslått Gro Wøien

og til å underskrive protokollen

Terje Risø og Arve Christensen

VEDTAK: Godkjent

5. Valg av tellekorps

Som tellekorps ble det foreslått:
Stein Heggem og Yngvar Thomassen

VEDTAK: Valgt

6. ÅRSBERETNING FOR 2005/2006

Styrets årsberetning for 2005/2006 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

VEDTAK: Godkjent

7. ÅRSREGNSKAPET 2005 / Revisorsberetning.

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.

Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

VEDTAK: Godkjent

8. STYRETS BUDSJETTFORSLAG FOR 2006

Det ble foreslått å godkjenne styrets forslag til budsjett for 2006.

Godtgjørelse til styret for perioden 2005/2006 kr. 190 000,-

Byggehonorar til styret for perioden 2005/2006 kr. 50 000,-

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2005 kr 13 440,-

VEDTAK: Vedtatt

9. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR BARNEHAGEN

Årsberetningen og regnskapet ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: Godkjent

10. ANSVARSFRIHET FOR STYRET

Det ble foreslått at styret gis ansvarsfrihet.

VEDTAK: Vedtatt

11. VALG AV STYRET

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Per Erich H. Ståhlbrand

VEDTAK: Enstemmig valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

1. Kjell Huslid
2. Hallvard Lunde
3. Mona Majgaard
4. Leif Peter Hofseth ble valg for 1 år etter Tine Thorbjørnsen

VEDTAK: Enstemmig valgt

C. Som valgkomité for 1 år ble foreslått:

Tanja Thorsen, Tømm Øvre, Arve Christense og Reidar Skjøthaug.

VEDTAK: Enstemmig valgt

12. OPPUSSING AV ØSTFASADEN

Saken ble diskutert og drøftet før sameiermøtet gikk til avstemming av saken.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å iverksette oppussing av østfasaden basert på kontrakt med OVERFLATETEKNIKK. Årsmøtet godkjenner prosjektet og aksepterer at sameiet blir belastet med inntil ca. kr. 3,5 millioner. Det er beregnet å brukt midler fra vedlikeholdsfondet.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt.

13. INNBETALING FOR NEDGRAVING AV HØYSPENTKABEL OG FJERNING AV MAST FORAN BLOKK A

Saken ble diskutert og drøftet før sameiermøtet gikk til avstemming av saken.

Forslag til vedtak:

Den enkelte sameier pålegges å innbetale et engangsbeløp i henhold til sameierbrøken for at høyspentlinjen og høyspentmasten blir fjernet fra sameiets eiendom som SGTs bidrag for å få hele nevnte høyspent trase fjernet.

Se årsberetningshefte side 35.

Innbetalingen forutsetter at Oslo Vei graver ned hele traseen og at det foreligger bekreftelse på at innbetaling fra øvrige grunneiere vil skje. Dersom det viser seg at vår andel blir høyere enn kr. 1 000 000,- trekker SGT seg fra prosjektet.

Det blir den reelle andelen som faktureres den enkelte sameier.

VEDTAK: Forslag vedtatt mot 9 stemmer.

14. PRESISERING OG ENDRING AV VEDTEKTENE

Det ble fremlagt et utsettelses forslag som ble nedstemt.

Forslag til vedtak:

Styret ber om tilslutning til de presiseringer og endringer i vedtektene som gjengitt i årsberetningen side 39-41. Ordlyden i §4 a), 7 avsnitt ble foreslått endret til:

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

VEDTAK: Styrets forslag vedtatt mot 8 stemmer.

Nye vedtekter ligger vedlagt protokollen.

15. ENDRING AV OPPTAKSREGEL NR. 6 I BARNEHAGEN

Regelen lyder nå:

6. Flytting ut av sameiet

Barn som flytter fra sameiet, kan beholde plassen til utgangen av det semesteret (juli/sommerferie) fraflyttingen skjer. Dersom sameiet ikke har behov for plassen, tilbys barnet å beholde plassen videre.

Forslag til vedtak:

Regel nr. 6 fjernes fra opptaksreglene.

VEDTAK: Forslaget ble nedstemt mot 6 stemmer.

Opptaksreglene blir som tidligere.

16. BEPLANTNING I TERRASSEKASSENE

Forslag til vedtak:

Det skal ikke lenger være tillatt med trær/ busker i terrassekassene med større høyde enn ca. 50-60 cm eller nålplanter som henger utenfor egen kasse. De som har store planter må påse at disse står slik at de ikke er til sjenanse for naboer, herunder at de er plassert på en slik måte at de ikke drysser på andres terrasser.

VEDTAK: Vedtatt mot 7 stemmer.

17. OPPRETNING AV SKADE/URETT PÅFØRT EIERE I 7/8 ETG.

Forslag til vedtak:

1) Styret får i oppdrag å justere det høye beløp som er krevd ekstra av balkongeierne for rehabilitering av balkonggulv.

VEDTAK: Forslag falt mot 11 stemmer.

- 2) Styret må kreve at entreprenørfirmaet utbedrer de balkonggulv der feil er gjort:
- Det tidligere fall fra vindusvegg til gulvets ytterkant må gjenopprettes.
 - Dersom det ikke finnes en løsning for å hindre vannutstrømning utover gulvet, må balkongen bringes tilbake til opprinnelig byggeteknisk løsning med fordypning til å samle opp vannet.
 - Den pålimte metall – listen må gjøres tett eller demonteres og erstattes av den opprinnelige ordningen med trebjelke.

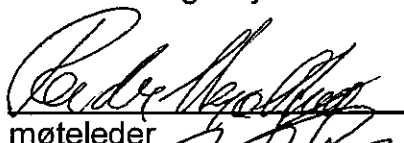
Benke forslag:

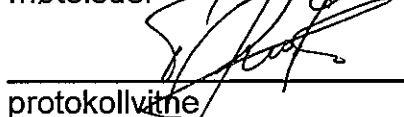
Sameiermøtet ber styre vurdere om entreprenørens arbeider er i henhold til kontrakt og forskrifter. I motsatt fall må styret kreve at entreprenøren foretar nødvendige utbedringer

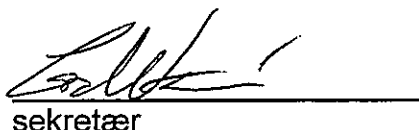
VEDTAK: Benkeforslaget ble enstemmig vedtatt

Sameiermøtet hevet kl. 21.45

Protokollen godkjent av undertegnede.


møteleder


protokollvitne


sekretær


protokollvitne

VED VALGENE PÅ SAMEIERMØTET HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:

Leder	:	Per Erich H. Ståhlbrand	2006 – 1 år
Styremedlem	:	Nina Sundqvist	2005 – 2 år
Styremedlem	:	Rolf Warløs	2005 – 2 år
Styremedlem	:	Kjell Huslid	2006 – 2 år
Styremedlem	:	Hallvard Lunde	2006 – 2 år
Styremedlem	:	Mona Majgaard	2006 – 2 år
Styremedlem	:	Leif Peter Hofseth	2006 – 1 år

Oslo 27.04.2006

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo
Telefon 22 98 73 00
Telefaks 22 98 73 19
E-post post@fagrevisjon.as

Bankgiro 9001.08.33115
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA
Revisornummer }
www.fagrevisjon.as

Ansvarlige revisorer:

Otterstad, Kjeld Ole - statsautorisert revisor
Kromvoll, Terje - statsautorisert revisor
Sandsnes, Merete Otterstad - statsautorisert revisor
Eriksen, Christian Fredrik - registrert revisor

Til årsmøtet i
Sameiet Grefsen Terrassehus

Deres ref.:

Vår ref.:

MOS/TØ
16487-03-12
F\ATEKST\Revber2005\16487to

OSLO, den

REVISJONSBERETNING FOR 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Grefsen Terrassehus for regnskapsåret 2005, som viser et underskudd på kr 7.953.288,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.


Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 5. april 2006

FAGREVISJON AS


Merete Otterstad Sandsnes
statsautorisert revisor

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GREFSEN TERRASSEHUS

(Vedtatt av sameiermøte 26. april 1984 med hjemmel i lov om eierseksjoner. Endringer foretatt av sameiermøtet 5. mai 1986, 27. april 1989, 3. mai 1990, 29. april 1993, 26. september 1996, 28. april 1998, 27. april 2000, 25. april 2002, 28. april 2003, 29. april 2004).

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Grefsen Terrassehus.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner og ideelle andeler i gnr 75, bnr 117.

§ 2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes fellesinteresser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

§ 3. Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre av selger evt. utleier.

§ 4. Vedlikehold o.l.

§ 4 a) Generelt

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til i.h.h.t. delingsbegjæringen. Seksjonen kan ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Fellessanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/-fellessanlegg som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren omgående å erstatte eller utbedre.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Skader på bygningskonstruksjon, tekniske anlegg, og/eller 3. persons seksjon som skyldes seksjonseierens handlemåte, medfører at denne er ansvarlig for utbedring og således må bekoste utbedringen av alle skadene inklusiv følgeskadene.

Med handlemåte menes manglende/feil vedlikehold, bruk av seksjonen eller tekniske endringer.

Dersom seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseierens regning.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiets styre har ikke noe ansvar for og/eller plikt til å etterse at seksjonseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tiliggende seksjoner, plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor hans vedlikeholdsansvar eller ikke.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

§ 4 b) Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter:

Innvendig:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer.

Østfasaden:

- Vedlikehold og – om nødvendig – utskifting av vinduene.
- Samtidig med vedlikehold av vinduene i korridorene kan den enkelte seksjons vinduer bli vedlikeholdt utvendig for den enkelte sameiers regning.

Terrasse/balkong/vestfasade:

- Utfyllingsveggene, dvs veggene mellom betongskiver og dekket inkl. vinduer, dører og beslag, unntatt betongfasade over treveggene i 10. etasje.
- Maling av betongvegger, tak og betonggulv.
- Renhold av terrasse, alle renner, vannavløp og sluk fra egen balkong/terrasse.
- Vedlikehold av restaurerte gulv/membraner i 7, 8 og 10 etasje, skal skje etter utførende entreprenørs vedlikeholdsinstruks (FDV instruks) som vil foreligge ved avsluttet prosjekt. Kostnadsfordelingen av restaurerte balkonger/terrasser i 10. etg. gjelder etter avsluttet prosjekt for vestfasaden i 2006
- Øvrige gulv behandles avhengig av varierende utførelse og overflater, og utføres i samsvar med nærmere beskrivelse, inntatt i sameieboken kapittel 9.
- Det er ikke tillatt å skifte ut fast slitebelegg (f.eks. fliser) på terrasser uten at det samtidig foretas utskifting av membranen. Løst slitebelegg (treheller osv) kan imidlertid skiftes ut isolert.
- Utskifting av fast slitebelegg og membran må skje i samråd med styret og i styrets regi. Styret innhenter anbud og undertegner kontrakter med entreprenør. Sameieren innbetaler sin andel av kostnadene til styret. Dersom utskifting foretas på annen måte, står den enkelte sameier ansvarlig.

- Under henvisning til eierseksjonsloven §23 første ledd (unntaksbestemmelsen om fordeling etter nytten) skal sameiere med terrasser/balkonger dekke 85% av kostnadene ved utskifting av membran og av styre akseptert standard slitebelegg på terrasse/balkong. Sameiet skal dekke de resterende 15%. Denne fordeling gjelder både når utskiftingen skjer frivillig etter sameiers eget initiativ, og når den skjer etter pålegg fra styret som følge av oppstått lekkasje eller annet nødvendig vedlikehold fra terrassen.
- Sameiere med terrasser hvor firmaet NRS Vaktmester Vedlikehold har utført utskifting av slitebelegg og membran skal, i henhold til vedtak fattet av ekstraordinært sameiermøte i 1996, betale et fast beløp på kr. 9.500,- av de totale kostnadene. Styret har anledning til å oppjustere beløpet på kr. 9.500,- i samsvar med konsumprisindeksen. Styret har også anledning til å beslutte å fordele "NRS terrassene" over flere år dersom det kommer henvendelse om utbedring fra mange av sameierne med slike terrasser samtidig.
- Eventuelle følgeskader dekkes av sameiet med mindre sameieren ikke har fulgt foreskrevet fremgangsmåte eller på annen måte har opptrådt grovt uaktsomt
- **Kostnadsdelingen på vedlikehold av terrasser/balkonger på 85/15% (sameier/sameiet) gjelder fra 25. april 2002.**

Følgende punkter skal sjekkes jevnlig av seksjonseier:

- Sluk under blomsterkasse.
- Renne under luftebalkong (10. etasje), samt at nedløpsrør fra renna må holdes åpen.
- Snø bør fjernes fra terrasseskillevegger.

Seksjonens tekniske anlegg:

- Vann fra stoppekran t.o.m. sluk/overgang til betong. Med sluk forstås sluk og grenrør ut til vertikalt hovedavløp.
- Elektriske anlegg f.o.m. seksjonens hovedtavle/sikringsskap.
- Boder, garasjeport og lettvegger i garasjen. Skal vedlikeholdes og males / beise ifølge sameiets felles bestemte farge.
- Følgeskader i forbindelse med installerte piper. Merkostnader i forbindelse med piper for leilighetene i 9. og 10. etasje må bæres av seksjonseieren.
- Alt omfattende vedlikehold som for eksempel utskifting av vinduer, må ikke igangsettes uten etter styrets anvisning.
- All omfattende vedlikehold eller utskifting av vindu, dør eller fasade detalj, tettesjikt på terrasse, slitebelegg m.v. skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter og under kontroll av kyndig person, og meddeles styret om utførelse og ansvarlig utførende.

§ 4 c) Sameiets vedlikeholdsansvar:**Generelt**

- Sameier er generelt ansvarlig for alt vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar.
- Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner.
- Østfasadens betongelementer og fuger.
- Gavlveggene, trappehus, mellombygg, gangbroer og garasjeanlegg.
- Tettesjikt på alle sameiets tak, inklusiv drenering og avløp.
- Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere, og hvor årsaks-sammenhengen er ukjent, overtar sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Terrassene/balkongene i vestfasaden:

- Betongarbeider på skiver og dekke (den bærende delen) mellom leilighetene samt blomsterkasser, eksklusiv maling.
- Utskifting av slitebelegg og membran skjer i samsvar med bestemmelsene i §4 b).

§ 5. Husorden

Sameierene plikter å følge husordensregler som er fastsatt av sameiermøtet. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet, jfr. §7. Sameierene er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene.

§ 6. Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierene etter deres andel i sameiet (sameiebrøken).

Egenandel ved forsikringstilfeller i den enkelte seksjon, som dekkes av sameiets forsikring, behandles som fellesutgift i henhold til første ledd, med mindre forsikrings-tilfellet skyldes uaktsomhet eller andre klanderverdige forhold hos sameier eller hus-standens beboere. I slike tilfeller er sameieren selv ansvarlig for å betale egenandelen.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierene plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av sameiets fellesutgifter

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc anses som vesentlig mislighold, jfr. paragraf 7. For bruken av fellesrommene i beboerdelen, og privat uttak av strøm fra fellesanlegg kan det fastsettes et gebyr som skal ta sikte på å dekke driftsutgiftene.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierene, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritet uten opptrinnsrett etter det beløp sameierandelen og seksjonen er overdratt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning inntil lånetakst. I stedet for utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

§ 7. Mislighold og fravikelse

§ 7 a) Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonslovens § 16 a, jfr. vedtektenes pkt. 7 b. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

§ 7 b) Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes pkt. 7 a om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter Eierseksjonslovens § 16, jfr. vedtektenes § 7 a om salg.

§ 8. Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor.
6. Fastsette styrehonorar.

I sameiermøte har sameierene stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierene har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameiets årlige fellesutgifter eksklusiv individuell strømavregning.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
3. Bestemmelsene om at sameierene som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Et slikt vedtak gjort kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.
5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierene. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 9. Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 – høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10. Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierene. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av syv medlemmer. Alle styremedlemmenes funksjonstid vil være to år. Styrets leder velges for ett år. Overgangsperioden som beskrevet ovenfor settes til styreperioden 2002/2003. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret.

Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameiet med underskrift av tre styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanlegget, må forelegges for sameiermøtet til godkjenning, forutsatt at arbeidene kan vente til at et slikt møte blir holdt.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierene etter utgangen av januar – slik at de er den enkelte sameier i hende før fristen går ut.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierene anses som mottatt når de er lagt i sameierens postkasse eller utenfor døren, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

§ 11. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 12. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

§ 13. Diverse bestemmelser

Disse vedtektene bygger på lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.