

VEDTEKTER

for

MIDT UTOMHUSSAMEIE

Gnr 101 bnr 193 i Lørenskog kommune

Org.nr:

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 27.11.2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Midt utomhussameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter felles utomhuseiendom på gnr 101 bnr 193 i Lørenskog kommune, se vedlegg 1.

Eiendomsgrensene for Sameiet fremgår av eiendomskartet som inngår i disse vedtekter.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Nåværende og fremtidige eiere i Midt Grønn Borettslag, Midt Blå Borettslag, Midt Rød Borettslag og Midt Gul Borettslag og Midt Næring AS, er forpliktet til å være sameiere i Midt Utomhussameie.

Sameiebrøken er følgende:

Selskap	Gnr/bnr	Hus	Brøk
Midt Grønn Borettslag	101/207	A+B	9739 / 24697
Midt Blå Borettslag	101/208	C	4765 / 24697
Midt Rød Boligsameie	101/209	D	5242 / 24697
Midt Gul Borettslag	101/210	E	4577 / 24697
Midt Næring AS		A+B	374 / 24697
SUM			24697

§ 4

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommen (og øvrige arealer) som er felles for eierne.

§ 5

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameierne disponerer eiendommen i fellesskap. Midt Næring AS har eksklusiv bruksrett til areal markert på vedlegg 2. Midt Næring AS har drift- og vedlikeholdsansvar for dette arealet.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer. Midt Næring AS har rett til å sette opp bord, stoler, parasoller og skilt i forbindelse med uteservering på areal de har eksklusiv bruksrett til. Det skal tas hensyn til øvrige eiere slik at disse ikke blir unødig sjenert.

Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for alt felles utomhusareal som sameierne disponerer over i fellesskap.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom uten forutgående samtykke fra Sameiet. Midt Næring AS har rett til å drive uteservering fra det arealet de har eksklusiv bruksrett til.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen

§ 6

Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan ikke pantsette eller selge sin sameieandel.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøte. Sameierne representeres ved styret i selskapene/eierne nevnt i §3. Sameierne har 1 stemme hver ved avstemming i sameiermøte.

Sameierne representeres ved styret i de respektive boligselskapene. Styret i boligselskapene utøver sameiernes forslags-, tale- og stemmerett. Styret i

boligselskapene kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle styret i boligselskapene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøte. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med evt. revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøte. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsrapport,
2. Årsregnskap,
3. Valg av styremedlemmer
4. Valg av styreleder,
5. Evt. valg av revisor,

Årsrapport, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøte beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Sameiet kan velge ekstern møteleder.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøte for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene

- b) endring av driftskartet for arealer utenfor sameiets eiendom (se § 2.)
- c) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- d) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- f) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14. (se likevel § 3.)
- 3) endring i denne bestemmelse

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

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

§ 10 **Styret**

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer og en styreleder, til sammen minst 4 medlemmer. Det skal tilstrebes at styret består av minst ett medlem fra hver Sameier, og inntil ett varamedlem fra hver Sameier. Styreleder velges særskilt av sameiermøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøte har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

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

§13

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes f.eks:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17
- b) driftskostnader knyttet til vaktmester, service og vedlikehold av sameiets eiendom og eiendeler.

- c) skjøtsel av grøntarealer
- d) offentlige avgifter
- e) energikostnader
- f) vintervedlikehold
- g) kostnader til konsulenter, forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel er overlevert.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Sameiet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

§ 16

Forsikring

Dersom det er behov for det, skal eiendommen holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17

Revisor

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18

Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedlegg 1, gnr 101 bnr 193 i Lørenskog kommune. Areal markert i gult er Midt Utomhussameiets eiendom.



