

Vedtekter for Nordby Terrasse Boligsameie

§ 1 Navn

Boligsameiets navn er Nordby Terrasse Boligsameie

§ 2 Hva sameiet omfatter

Eierseksjon sameiet (heretter Sameiet) består av 40 boligseksjoner fordelt på 3 bygg, på gnr. 103 bnr. 5 i Ås kommune.

Hver seksjon består av en sameieandel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal, BRA.

Bruksenheten for bolig består av

- Bolig med tilhørende balkong/terrasse
- Bod i kjeller

I henhold til tinglyste seksjonsbegjæring.

Bruksenhetene og tilleggsareal kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter og tilleggsdel, er fellesareal. Til fellesarealene høres således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, trapperom, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på oppmerket felt i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren inneholder rettigheter for faste parkeringsplasser for de som har kjøpt og betalt ekstra for dette.

Disse plassene er inntegnet som tilleggsdel til seksjonene dette gjelder, slik det fremkommer i søknaden til seksjonering.

Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» gjesteparkeringsplasser og HC-plasser. Rett til HC-plass har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plass.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresse i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler, mv.

§ 4 Rettslig råderett /rettigheter og plikter

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som tilsvarer inntil 2 G, jfr. Eierseksjonsloven §31.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. I fellesarealer med bakkeplan helt inn mot private bruksenheter skal man vise ekstra hensyn, og lek og andre aktiviteter henvises til lekeplass eller andre fellesarealer.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens regler.

Seksjonseier plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr. eierseksjonsloven av 01.01.2018, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 5 Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

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

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenheten. Kabel-tv/internett fordeles likt pr boligseksjon.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 29.

§ 7 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Medfører seksjonseieren eller brukeres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§8 Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgang av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle sameiere med kjente adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
2. Budsjett
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøte for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtekter
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseieren i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av sameiermøtet og som er tilstede på møtet.

§ 10 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst syv og høyest tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker som skal undertegnes.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderår.

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 kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes pkt. 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret fungerer som valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret skal utarbeide forslag til ordensregler, parkeringsbestemmelser, regler for felles uteareal, og lignende som måtte være formålstjenelig. Slike regler vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet

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

§ 12 Salg/utleie

Ved salg og fremleie og/eller tilleggsareal skal meddele styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til nye eier eller leietaker.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietaker bare dersom det foreligger saklig grunn.

§ 13 Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

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

§ 14 Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

§ 15 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneing ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 16 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.