

VEDTEKTER FOR SØNDRE BLÅBÆRSTIEN SAMEIE

§1 Sameiets omfatning og formål

Boligsameiet Søndre Blåbærstien består av eiendommen gnr. 2 bnr. 1123 i Nesodden kommune.

Den ovenfor nevnte eiendom er i samsvar med oppdelingsbegjæring delt opp i totalt 136 eierseksjoner. Hver eierseksjon består av sameiedel i bygninger på eiet grunn og eksklusiv bruksrett til bolig m.v. som angitt i fordelingslisten i oppdelingsbegjæringen.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensregler er bindende for sameierne.

Sameiets formål er å forestå driften av sameiets eiendom samt delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser, herunder drift av garasjeanlegg.

Ingen juridisk person kan erverve en seksjon. Som juridisk person menes et rettssubjekt som ikke er en fysisk person og som opptrer utad som en enhet

§2. Sameiernes fysiske råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Husordensregler kan fastsette begrensinger i adgang til husdyrhold.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlig bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere eller bygningen.

Fasadeendringer, forandring av utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning av styret. I trappeoppganger må et enhetlig preg bevares.

§3 Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Søndre Blåbærstien sameie. For eier med mer enn en seksjon kreves det at eier selv har en seksjon som fast bosted.

§4. Sameiernes rettslige råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, jmf. Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31, Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie kommer ikke til anvendelse.

Salg eller bortleie (framleie) av bolig krever styrets godkjenning. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§5. Fellesutgifter

Styre fremmer forslag for sameiermøte om fellesutgiftenes størrelse og setter opp et årlig driftsbudsjett for sameiets inntekter, kostnader og avsetninger til vedlikeholdsfond. Utgiftene fordeles på sameierne etter sameiebrøkenes størrelse. Fellesutgiftene innbetales med månedlige beløp fra sameierne til sameiet.

Styret besørger nødvendige huseierforsikringer. En eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i en enkelt seksjon, blir å belaste eieren av denne. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden, med mindre styret samtykker i annen anvendelse.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter for sameiet, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier. Eventuell forhøyelse av det månedlige fellesutgiftene i denne forbindelse skal varsles 1 måned før iverksettelsen.

§6. Ansvar for sameiets forpliktelser

Som sikkerhet til dekning av den enkeltes andel av løpende fellesutgifter m.m. har sameiet panterrett (eventuelt ved tinglyst pantobligasjon) i hver enkelt eierseksjon, etter lov om eierseksjon §25.

§ 7. Vedlikehold

§ 7-1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 7-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§8. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel fra styret, pålegges å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonsloven §26, 1. og 2. ledd.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling av andel i fellesutgifter, jmf. §4, eller unnlattelse av betaling c innen 14 dager etter påkrav, regnes som vesentlig mislighold.

§9. Forholdsregler ved nybygg etter brann, sanering m.v.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering, skal hver seksjonseier fa bruksretten over den del av arealet i nybygget som svarer til det arealet seksjonseier har bruksrett til.

§ 10. Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

Fremleietakere har rett til å være til stede på årsmøte til å uttale seg. Fremleietaker har ingen stemmerett.

§ 11. Innkalling til ordinære årsmøter

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal styrets årsrapport med revidert regnskap medfølge. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§ 12. Innkalling til ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 7, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §10 siste avsnitt gjelder tilsvarende.

§ 13. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Det ordinære årsmøte skal:

- Konstituere møtet.
- Foreta valg av referent, valg av to referatunderskrivere, valg av tellekorps.

- Behandle årsrapport fra styret.
- Behandle årsregnskap og budsjett for godkjenning.
- Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- Foreta valg av styreleder, fire styremedlemmer, revisor og valgkomité bestående av tre personer.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det påligger den valgte referenten å føre referat fra årsmøtet (eventuelt ekstraordinært årsmøte) og de vedtak som fattes. Referatet skal godkjennes og underskrives av to valgte representanter for årsmøtet. Referatet skal distribueres til sameierne senest 1 måned etter at årsmøtet er holdt.

§ 14. Årsmøtes kompetanse

Med de unntak som følger i denne paragraf, treffes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder / møteleder dobbeltstemme.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Salg av deler av eiendommen.

§ 15. Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til årsmøte vedrørende valg av styreleder og styre.

Valgkomiteen er et selvstendig organ uavhengig av styret og velger selv sin leder. Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende senest 21 dager før årsmøtet.

§16. Styret

Sameiets styre skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan ikke være mer enn ett styremedlem fra en eierseksjon.

Styrets leder er valgt særskilt av sameiermøtet. Styret konstituerer seg selv, og velger sekretær og fordeler øvrige funksjoner i styret.

§17. Innkalling til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§18. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, velger styret møteleder i vedkommendes fravær. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal

framlegges for godkjenning av styret på påfølgende styremøte.

§ 19. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekt er og vedtak fra årsmøte.

Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak av styret treffes med alminnelig flertall. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som nevnt i denne paragraf, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret kan opprette særskilte utvalg til å ivareta særskilte interesser for sameiet. Slike utvalg skal imidlertid i alle tilfelle være underlagt styret for sameiet.

Årsmøte har delegert styret myndighet til å avgjøre byggesaker som faller inn under den til enhver tid gjeldende Mulighetsplan for Søndre Blåbærstien Sameie.

§ 20. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøte.

§ 21. Habilitetsregler for årsmøte og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtrædende personlighet eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtrædende personlig eller økonomisk interesse i.

§22. Ansvar for felles eiendom

Hver enkelt beboer er ansvarlig for den skade som vedkommende gjør på felles eiendom, med eller uten skyld. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.

Sist oppdatert: Ordinært sameiermøte 20.04.2005, ekstraordinært sameiermøte 17.09.2008, sameiermøte 05.03.2015

Ordinært sameiermøte 1.3.2018

Ekstraordinært sameiermøte 17.8.2020