

VEDTEKTER
FOR
BRUSETSKRÅNINGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i konstituerende årsmøte:

Revidert i årsmøte den 3. april 2000

§ 1 forretningskontor v/OBOS

Tillegg i § 2, sjette ledd, vedtatt 12. april 2011

§ 3, fjerde led, i møte 7. april 2014

§3 tredje ledd – ved hjelp av OBOS forretningsfører

Nytt kapittel 3 og 7 i § 4 vedtatt i årsmøte 14. april 2015

Tillegg § 4, fjerde ledd, vedtatt i årsmøte 12. april 2016

§ 4 fjerde ledd – og verandadør

§ 5 annet ledd – månedsvis

§ 7, første ledd, endret i ordinært årsmøte 3. april 2018

§ 8, første ledd, – etter behov, samt fjerde ledd – dette gjøres nå elektronisk v/OBOS

§9, åttende ledd – eier

§10, andre ledd

§ 15, tredje ledd – ved kontrakt

§ 16, tredje ledd - Rekommandert

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Brusetskråningen Boligsameie.

Sameiet har forretningskontor v/OBOS

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen – gnr 29, bnr 184 – Bruset i Asker med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 114 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.10.90.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 24.

Eiendommen er utbygd etter godkjent regulerings- og bebyggelsesplan. Kart over området, som viser bebyggelsen, er vedheftet dette dokument. Til hver seksjon knytter det seg en eksklusiv bruksrett til den boligen som seksjonsnummeret angir. Eier av seksjon med utgang fra stue til terreng har ifølge kjøpekontrakt og prospekt eksklusiv bruksrett til det areal som fremgår av vedlagte kart. Dertil bruksrett til biloppstillingsplass for 1 stk personbil eller lignende varebil.

Seksjon 41 har iht. vedtektenes bestemmelser og eierseksjonslovens § 24 enerett til bruk av et utbygd areal på ca 2,5 kvm av veranda tilhørende seksjon 41. Eier av seksjonen har vedlikeholdsplikten for dette utbygde arealet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks støy, lukt, e.lign.

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

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner på bygning, fellesarealer eller areal med eksklusiv bruksrett.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige 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 installasjonene.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Ved forsinket betaling kan styret ved hjelp av OBOS/forretningsfører pålegge morarenter og purregebyr.

§ 3 forts

Styret fastsetter a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til folketrygden grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett i hver seksjon med kr 25.000,-. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter første ervervssum av seksjonen. Sameiet plikter senere å vike prioritet

for beløp inntil 90% av lånetakster avholdt av en forsikringsrådets godkjent takstmenn eller en offentlig instans.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierens vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger frem til og med forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stamledning) til de enkelte bruksenhetene og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr i henhold til lov og regler og at det er i forskriftsmessig stand. Sameiet ved styret har HMS ansvar og skal påse at forannevnte blir etterfulgt.

Den enkelte sameier er forpliktet til å utføre vedlikehold av ytterdør, bod dør og veranda dør i sin seksjon, samt utskifting av disse ved behov. Utskifting skal godkjennes skriftlig i forkant av styret.

Sameierens vedlikeholdsansvar omfatter vedlikehold av arealer som sameieren har eksklusiv bruksrett til. Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder o.l. som han/hun har montert/bygget på fellesareal eller areal med eksklusiv bruksrett og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon event. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier utfører fasadeendringer på deler av eiendommens bygninger m/vegger, vinduer, anlegg, utstyr eller lignende, er den enkelte sameier ansvarlig for vedlikehold av utførte endringer.

Den «enkelte Sameier» (evt «utbygger») er også økonomisk ansvarlig for eventuelle feil eller skader som oppstår som følge av utført fasadeendring/innsetting av vindu. Slik at ikke

§ 4 forts

sameiet i fremtiden risikerer å få kostnader til eventuelle reparasjoner som er «følgeskader» etter utbygging.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret representert ved forretningsfører for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøte ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styre skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styre kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 8

STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte det trengs etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

§ 8 forts

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dette gjøres nå elektronisk via OBOS.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9

ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne, representert ved 2 sameiere, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og eier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år

§ 10 forts

- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt) samt varamedlemmer

§ 11

INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

§ 12 forts

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven, kapittel 7, § 59.

§ 14

REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse ved kontrakt med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens kapittel 5, § 38.

§ 16 forts

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget 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 seks måneder fra pålegget er mottatt - rekommandert.

§ 17

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 eierseksjonslovens kapittel 5 § 39.

§ 18

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om eierseksjoner av 01.01.2018/01.07.2018.