

# Vedtekter for Sameiet Søndre Moer B7 Endret på årsmøtet 28.04.2020

## § 1 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 54 bnr 416 i Ås kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. I tillegg har hver enkelt seksjon bod, garasje og platting og hage som tilleggsdel.

Seksjonseierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal (da alle seksjoner er like store, har hver seksjon eierbrøk 1/16).

## § 3 RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25.

## § 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk. Seksjonseiere har også midlertidig enerett på bruk av skåninger som grenser mot seksjonseiers hage.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 3. ledd.

Midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

Endringer i eierseksjonsloven gir føringer for kortidsutleie. Loven sier at kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Sameiet har vedtatt at kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året ikke er tillatt.

Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves, plikter seksjonseier på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

## §5. HUSORDENSREGLER

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av utvendige farger, oppsetting av antenner etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmål på årsmøte til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledninger, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles likt på seksjonene. Dette gjøres ved å sette et fast beløp pr. måned. Beløpet avregnes ikke mot faktiske utgifter.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

### **§8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut for egen regning vedlikehold egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der seksjonseiere er gitt midlertidig enerett på bruk.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av skråninger ned mot seksjonseiers eiendom §32, seksjonseier plikter også å vedlikeholde disse.

Seksjonseieren er ansvarlig for utvendig vask og maling av egen bruksenhet og skillevegger som tilhører bruksenheten, når styret bestemmer at vasking/maling skal gjennomføres. Annet

ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Seksjonseier plikter å utføre pålagte vedlikeholdsoppgaver innen den frist som er gitt av styret. Forsømte vedlikeholdsoppgaver vil kunne settes bort på seksjonseiers bekostning.

## § 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jr. eierseksjonsloven §38

## § 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmene 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 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.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11 ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styre finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere til sammen har minst en tiendedel av stemmen, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møte. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning.

- Styrets regnskapsoversikt foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte 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.

## § 12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

## § 13 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiernes bekostning. Esl § 49.

## § 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiet vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## § 15 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen. Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ihht lov av Esl. 06.06.2017 nr 65