

VEDTEKTER
for
Storøya B 2-2 Sameie

Sist endret på ordinært årsmøte 04.04.2019
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 17.06.2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er Storøya B 2-2 Sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 60 seksjoner på eiendommen gnr. 41 bnr. 952 i Bærum kommune fordelt på 14 boligseksjoner i 2 rekkehus (betegnet A+B på vedlagt tegning) og 30 seksjoner fordelt på 5 parkvillaer (betegnet C,D, E, F og G) med 6 seksjoner i hvert hus samt 16 næringsseksjoner i garasjeanlegget bestående av p-plasser og boder.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger/parkeringsareal.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkong og takterrasse inngår i hoveddelen. Tilleggsdelene består av arealer som i seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller samt private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. I tillegg er det i parkeringskjelleren etablert 16 stk. næringsseksjoner bestående av parkeringsplasser. Disse seksjonene eies av utbygger inntil de overdras til boligsameiere/boligsameiet. Det vises til § 22.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkonger/takterrasse/uteareal.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Garasjeseksjonenes areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Storøya B 2-2 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 6.0 på Fornebu.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameiernes eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom sameiene innenfor Delområde 6.0. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Storøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 6.0.

Fornebu Boligspas AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspas AS, Rolfsbukta AS og Hundesund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Storøya

Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter, må ikke foretas uten vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonsloven § 51

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming terrasser/private uteoppholdsarealer. Endringer av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse av/utvidelse av treplattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjonen.

Dersom sameiet har fellesanlegg for gass er den enkelte seksjonseier pliktig til å til å delta i felles serviceavtale også for anlegg og brukersted inne i den enkelte seksjon.

§ 5

Fysisk bruk av parkeringsplassene, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 6.0 og Fornebu Felles

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal med garasjeboder og boder som tilleggsdel til den enkelte seksjon eventuelt med eksklusiv bruksrett. Usolgte garasjeplasser er seksjonert som næringsseksjoner som eies av utbygger. Plassene skal selges til boligseksjoner i sameiet eventuelt sameiet og reseksjoneres som tilleggsdeler til de boligseksjoner som kjøper disse plassene. Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved salg av garasjeplasser som tilleggsdeler. Det vises til § 22 om overdragelse og reseksjonering.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en eier av leilighet tilrettelagt for livsløpsstandard eller en person i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret, etter søknad fra sameieren, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameier som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte til annen garasjeplass uten hensynt til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 6.0 som forvaltes gjennom Storøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet 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. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøtet, jf § 7.

§ 9**Sameiermøtets vedtak**

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

Næringsseksjonene i garasjeanlegget har kun stemmerett i saker som angår garasjedelen. Ved overdragelse av næringsseksjon til eier av boligseksjon kan eieren kun avgi stemme for sin boligseksjon. Jfr. § .

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de utpeke én som kan utøve stemmeretten på årsmøtet for sameierne.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets 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 i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- 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 seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

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

Årsmøtet 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 bestående av en styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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 gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Det bygningsmessige (konstruksjonsmessig) vedlikehold av Balkonger/terrasser (med rekkverk) er sameiets ansvar og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til om nødvendig å rydde balkong/terrasse for snø samt føre tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15**Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Storøya Fellesareal/Fornebu Driftsforening

Disse skal fordeles etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til indre drift og vedlikehold av bygningene skal regnskapsmessig fordeles mellom rekkehusbebyggelsen og leilighetsvillaene i 2 avdelinger og så langt det er mulig henføres til den enkelte avdeling og fordeles mellom sameierne i hver avdeling etter intern sameiebrøk.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann samt vann- og avløpsavgift til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk dersom det er montert måler.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget fordeles med lik del pr. garasjeplass med unntak av utgifter til strøm som fordeles på samtlige seksjonseiere etter sameiebrøken. Dersom det installeres egen strømmåler i garasjelegget fordeles strømkostnaden likt pr. garasjeplass.

Næringsseksjonene i garasjelegget dekker kun utgifter forbundet med drift og vedlikehold av garasjelegget.

1. Heis – Rekkehusene har ikke heis. Alle parkvillaene har heis og parkvillaene 14 og 18 har heis som kan brukes til og fra garasjelegget og som samtlige beboere vil ha tilgang til. Da det er uhensiktsmessig å fordele kostnader til drift og vedlikehold for enkelheiser, fordeles kostnader til drift og vedlikehold av alle heisene etter eierbrøk med 8% på rekkehusene og 92% på parkvillaene.

2. Trappevask/matter – parkvillaene 100%

3. Brannvarslingssystem inklusive varsling til brannvesen, vedlikehold av systemet samt vedlikehold av trykksettingsvifter i parkvillaene – eierbrøk 5/6 på parkvillaene og 1/6 på garasjen, dvs. 83,35% på parkvillaene og 16,65% på garasjen.

4. Fjernvarme som ikke faktureres beboere (snøsmelteanlegg, vifte ved portåpning og «ufordelt») – garasjen 100%

5. Elektrisk kraft – deles mellom parkvillaene og rekkehusene etter sameiebrøken, dvs. 66% på parkvillaene og 34% på rekkehusene.

6. Vaktmester – deles mellom parkvillaene og rekkehusene – 10% belastes parkvillaene, de øvrige 90% fordeles mellom parkvillaene og rekkehusene etter sameiebrøken, dvs. 64% på parkvillaene og 36% på rekkehusene.

7. Kommunale avgifter – fordeles i henhold til fakturaer fra kommunen.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 22

Næringsseksjoner i garasjeanlegget

Det er utbyggers forutsetning og ønske å selge næringsseksjonene i garasjeanlegget i sameiet til boligsameiere/boligsameiet.

Etter hvert som en eller flere næringsseksjoner selges til en eller flere boligsseksjonseiere, foretas en reseksjonering hvorved den /de solgte seksjonene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdel til den boligseksjon/de boligseksjoner som har kjøpt næringsseksjon (ene).

I tilfellet næringsseksjoner overdras til Sameiet, skal næringsseksjonene gå over fra å være egne seksjoner til å bli fellesareal.

Årsmøtet plikter å samtykke til en slik reseksjonering og vedtektsendring.

§ 23

Midlertidig vedtektsbestemmelse

Sameiet/sameierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 6.0 i tråd med utbyggers planer.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 5 i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når henholdsvis delområdet 6.0 er ferdig utbygget, og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 6.0 er overlevert, uten behandling i årsmøtet.