

VEDTEKTER

-

HUNDSUND 10 BOLIGSAMEIE

Sist endret i årsmøte 22.03.2018

Sist endret i årsmøte 17.04.2021

§ 1. Navn

Sameiets navn er Hund Sund 10 Boligsameie.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 152 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 41 bnr. 935 i Bærum kommune.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

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. Balkonger inngår i bruksenheterne.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse. For næringsseksjon garasje er det fastsatt en vektet sameiebrøk.

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

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 utearealer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens fellesbehov.

Sameiet har felles nedkjøring til garasje med Hund Sund 9 Boligsameie på Sameiets eiendom, og retten til adkomst er tinglyst på Sameiets eiendom. Utgiftfordelingen fremgår av vedtektenes § 17.

Hund Sund 10 Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 5.2 på Fornebu.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, vannspeil og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameieens eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 5.2. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Hund Sund Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 5.2.

Fornebu Boligspare 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 fellesarealseksjonseier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hund Sund AS' utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening.

Hund Sund 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 seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens § 49.

§ 4. Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier 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 seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenhetene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Sameiet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute.

Det er ikke tillatt å sette opp balkong- eller terrasseskillevegger (avskjerming) og etablere/endre faste bygningsmessige installasjoner, balkong-/terrassegulv, gjerde, hekk og liknende, uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet.

Arbeider som kan medføre endring av utomhusplanen så som for eksempel anleggelse/endring av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsareal til den enkelte seksjon. Styret eller årsmøtet kan gi regler om høyde på beplantning også innenfor tilleggsareal.

Forhåndsgodkjennelse skal også innhentes for utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming og liknende, endring av utvendige farger, utskifting av vindusglass etc. som kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av styret/årsmøtet.

Oppsetting av parabolantenner tillates ikke.

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

§ 5. Fysisk bruk av parkeringsplassene

Garasjeanlegget er seksjonert som egen seksjon (153). Seksjonseiere med garasjeplass vil som eiere av en ideell andel av garasjeseksjonen, bli seksjonseiere i Garasjesameiet og få eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser.

Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjonen tilligger styret i eierseksjonssameiet med mindre Garasjesameiet velger eget styre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Hundsvund 10 Boligsameie og som har eierandel i Garasjesameiet og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det er kapasitet til 50 el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap for avlesing av strømforbruket. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 6. Bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 5.2 og Fornebu Felles

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 5.2 som forvaltes gjennom Hundsund Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftforening.

§ 7. Rettslig rådighet

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.

Sameieandel i garasjeeksjonen med rett til garasjeplass knyttes til boligseksjon i Hundsund 10 Boligsameie, og kan bare selges eller omsettes på annen måte sammen med boligseksjon.

Eventuelt kan plass selges til annen seksjonseier i Hundsund 10 ameie.

Garasjeplass kan bare leies/lånes ut til andre beboere i Hundsund 10 Boligsameie.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Ethvert utleie av boligseksjoner skal meldes skriftlig til styret i Hundsund 10 Boligsameie, med opplysning om hvem som er leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

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

§ 8. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier 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 juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne 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 årsrapport.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

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

§ 9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 8.

§ 10. Årsmøtets vedtak

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

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 årsmøtet 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 seksjonseierne 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 § 20 annet ledd annet punktum.
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere 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 § 16.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere 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 seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, inntil 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 seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender 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 seksjonseiermøte.

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.

§ 12. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes 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 seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13. Ordensregler

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

§ 14. Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av så som innvendige flater som gulv, tak, innvendige vegger, dører, vinduer innvendig, låser, vannkraner, varmekabler, servanter og annet sanitærutstyr.

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 vedlikehold av balkonger/terrasser (med rekkverk) er sameiets ansvar og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for innvendig overflatevedlikehold av sin balkong/terrasse derunder plikt til tilsyn/renhold/oppsteking av sitt avløp, snørydding mv. samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 15. Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig 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.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 16. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte seksjon eller forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Eiendomsforsikring, jf. § 20.
- 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 Hundsund Huseierforening.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

Næringsseksjon nr. 153 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet som kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., seksjonens strøm, fjernvarme, drift og vedlikehold av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Dersom kostnadene ikke klart kan adskilles eller måles skal det betales en andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen 153 skal i tillegg dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving som vedrører næringsseksjonen.

§ 17. Felles nedkjøring til garasje med Hundsvund 9

Sameiet har felles nedkjøring til garasjen med Hundsvund 9 Boligsameie beliggende på Hundsvund 10 Sameies eiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av nedkjøring med felles garasjeport, rampe og eventuelt snesmelteanlegg fordeles mellom de to sameiene i forhold til antall p-plasser i hvert garasjeanlegg. Internt i Hundsvund 10 Boligsameie fordeles utgifter med lik del på hver garasjeplass.

§ 18. 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 seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å 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 å konto beløp for neste periode.

Unnløtelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 19. Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 20. 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 seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 21. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 22. 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 seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 23. Radon

Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameie på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameie selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5.

§ 24. Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget utgjør en egen næringsseksjon nr. 153. Seksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne.

Styret i Hund Sund 10 Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 153 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Hund Sund 10 Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 153 (parkering), med kjøre- adkomstarealer, skal eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153, betale sine felleskostnader for næringsseksjonen til Hund Sund 10 Boligsameie.

Inntekter og kostnader til næringsseksjon nr. 153 kan føres i et eget avdelingsregnskap under Hund Sund 10 Boligsameies regnskap.

Eierne av ideelle eierandeler i næringsseksjon nr. 153 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 153, jfr. vedtektenes §16 og §17.

§ 25. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 01.01.2018, 01.07.2018, kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter / Sameieavtale for Hundsund 10 Garasje Gnr 41 Bnr 935 Snr 153 i Bærum kommune

§1 Hva seksjonen omfatter

Seksjonen omfatter eiendommen gnr. 41, bnr. 935, snr. 153 i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i kjeller "Hundsund 10 Boligsameie» (Lilleruts vei nr 2,4,6,8,10,12 og 14).

Seksjonen består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/139.

Hver sameier eier en ideell andel av seksjonenes eiendom. Hundsund 10 Boligsameie (org (org.nr 918126805) eier fire andeler. Med unntak av Hundsund 10 Boligsameie, så må medlemmer av sameie eie bolig i Hundsund 10 Boligsameie for å eie en andel av snr 153. Det er maksimalt lov å eie 2 andel med unntak for av Hundsund 10 Boligsameie som eier 4 andeler.

§2 Formål

Seksjonens formål er å eie, drifte og forvalte gnr 41, bnr 935 snr 153 dvs parkeringsarealet i i kjeller med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet

§ 3 Fysisk bruk av seksjonens eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en p-plass pr andel i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 5, og har forøvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra seksjonens eiendom, unntatt utleie av p-plasser til andre beboere som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk eller bruke plassen til lagring av gjenstander. Hundsund 10 Boligsameies styre kan gi dispensasjon til lagring av skibokser, kajaker o.l.

Alle sameiere i snr 153 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Hundsund 10 Boligsameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til seksjonens eiendom.

§4 Rettslige disposisjoner over same av

Den ideell andel i seksjonen iht. sameiebrøken, jf § 2 tinglyses på eierens seksjons

nummer på gnr 41 bnr 935. Det kan maksimalt tinglyses 2/139 på en seksjon

Sameierne kan bare pantsette, selge og forøvrig disponere over sin(e) sameieandel(er) innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Hund Sund 10 Boligsameiet og forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

§ 5 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel på 1/139 gir bruksrett til en bestemt p-plasser i seksjonens eiendom.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i garasjeanlegg sameiet er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 1— Fordeling av p-plasser

Garasjeanlegget har 8 parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Hund Sund 10 Boligsameie pålegger en sameier med HC plass og uten behov for en tilrettelagt plass, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 6 Nærmere om disposisjonsrett over parkeringsplassene

6.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i seksjonen kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Hund Sund 10 Boligsameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor Hund Sund 10 Boligsameie.

6.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassen kan kun leies ut sammen med eierseksjonen eller til andre seksjonseiere eller beboere i Hund Sund 10 Boligsameie.

6.3 Strøm/lading

Med unntak av de femtiå 10Amp ladekontakter som OBOS solgte og som er koblet direkte mot seksjonseierens respektive strømmålere, er lading av elbil i sameiets garasjer kun tillatt via felles infrastruktur for lading.

Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften

av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker.

Alle øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader betales av brukerne i fellesskap ved at det betales en kWh-pris stipulert av sameiets styre. Denne prisen er satt sammen av energi- og nettledd, samt alle avgifter / påslag til staten og påslag for drift og vedlikehold.

Styret skal informeres skriftlig om alle tilkoblinger til anlegget.

§7 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§8 Sameiermøte

Seksjonens øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ref. vedtektene til Hundsunds 10 Boligsameie

ooOoo