

VEDTEKTER

for

Lommedalstunet Eierseksjonssameie

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Lommedalstunet eierseksjonssameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Bærum. Sameiet består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 09.02.1979, begjæring om reseksjonering tinglyst 12.03.2004 og begjæring om reseksjonering tinglyst 30.09.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 97 bnr. 52 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for at den som til enhver tid driver virksomhet i næringsseksjonen ikke lagrer/oppbevarer noen form for gjenstander på utearealene foran næringsseksjonen. Alle varer skal bringes direkte inn i seksjonen. Videre er eier av næringsseksjonen ansvarlig for å påse at alle motorer, herunder evt. kjøleanlegg, slås av ved av- og pålessing av varer til næringsseksjonen.

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 installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For seksjoner som disponerer garasje plass fordeles kostnadene pr. plass basert på utgiftene for garasjeanlegget.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med heis, trappevask og andre kostnader som direkte og alene er relatert til boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal alene dekke alle kostnader som direkte og alene er relatert til næringsseksjonen, herunder kostnader forbundet med egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen, rydding og snømåking av egen parkeringsplass.

Dersom det er tvil om kostnaden utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonen, skal kostnadene fordeles i henhold til første avnitt ovenfor.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal uten desimal og uten eventuelle tilleggsareal

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger er sameiets ansvar til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er hele sameiets ansvar. Terrasser/balkonger, trappeoppganger, svalganger, inngangsdører og andre arealer som alene benyttes av boligseksjonene er boligseksjonens ansvar. Inngangsdør og andre arealer som kun benyttes av næringsseksjonen er næringsseksjonens ansvar. Dersom det er tvil om slike kostnader utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonen, skal kostnadene fordeles i henhold til første avnitt ovenfor.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar 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 fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- 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 utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

- 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 for mer enn 5% 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

OM SAMEIERMØTET

I avstemminger i sameiermøtet stemmes og regnes flertall etter sameierbrøken.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameie skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en 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 plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal 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.

§ 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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Næringsseksjonen/e har rett til uten godkjenning og sette opp skilt og annen profilering de måtte ha behov for, herunder permanente skilt på betongvegg ved nedkjørsel til garasjekjelleren og på trappetårnet.

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 vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Med mindre annet følger av den enkelte vedtektsbestemmelse, kan endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

§ 21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22

ENERETT TIL BRUK

Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget og på grunnen er fellesareal. I medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser:

Parkeringsplasser på grunnen

Parkeringsplassene på grunnen er fordelt mellom bolig- og næringsseksjonen i henhold til vedlagte tegninger, angitt som bilag 1 og 2 til vedtektene der næring har plassene merket med gult og boligene har plassene merket med blått.

Boligseksjonene har rett til 4 parkeringskort som gir rett til gjesteparkering på næringsplassene.

Etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk:

Parkeringsplassene merket 36 tom. 113 til snr. 1 (næring). Parkeringsplassene merket med 28 tom. 35 og 114 tom. 120 til snr. 2 t.o.m. 33 (boligene).

Boligparkeringsplassene er fordelt slik at den angitte seksjon har enerett til bruk i hht. vedlagt liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

Garasjeplasser

Alle garasjeplassene tilhører boligseksjonene og er nummerert på vedlagte tegning. Den angitte seksjon har enerett til bruk i hht. vedlagt liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet. Oppbevaring av andre gjenstander og brennbare objekter tillates ikke i garasjeanlegget.

Boder

Hver av seksjonene har enerett til bruk av en bod.

Bodene er nummerert fra 1 til 33 som angitt på bilag 2 til vedtektene. Den angitte seksjon har enerett til bruk iht. Vedlagte liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

§ 23

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.