

Vedtekter for Heggeodden Boligsameie

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 09.04.2013

Revidert ordinært sameiermøte 29.04.2014 og 03.03.2016 og tilpasset eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøte 20.3.2018, i årsmøte 31.03. 2022 og i årsmøte 30.03.2023. Kosmetiske rettelser i årsmøte 14.03.2024.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggeodden Boligsameie, og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 8 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02. juli 2013.

2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av 107 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner på gateplan og 1 næringsseksjon bestående av 4 garasjeplasser, beliggende på gnr 79 bnr 8 i Asker kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende eierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Bruksenheten består av:

Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Bod i kjeller

I garasjeanlegget er det 104 biloppstillingsplasser i fellesarealet, hvorav 8 plasser er handicap-plasser. Hver boligseksjon med unntak av seksjonene 62, 86, 89 og 90, har bruksrett til biloppstillingsplass i den felles garasjekjelleren. Seksjon 84 har bruksrett til en p-plass merket nr. 1 i tillegg til en ordinær p-plass i garasjeanlegget.

Sameiets styre har rett til å omrokkere de tildelte garasjeplassene ved dokumentert behov for handicap-plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren 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.

Garasjeplassen følger seksjonen ved salg/omsetning.

Seksjonseierne har rett til å leie ut sin egen plass til andre seksjonseiere, det vil si kun internt i sameiet.

Sameiet disponerer fellesrom med gjesterom som kun disponeres av boligseksjonene, Seksjon nr. 118 (næringsseksjonen i garasjeanlegget) består av 4 garasjeplasser.

Disse 4 plassene kan fritt omsettes internt i sameiet.

I tillegg har seksjonsseksjonseierne bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, se likevel begrensning i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av årsmøtet, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full

rettslig rådighet over sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

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

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring.

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Asker kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og kl. 20:00. Virksomheten skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsseksjonene skal ha en felles profil for reklame og markedsføring. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret.

4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett for følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig arealer (lek og opphold o.l) som angitt i situasjonsplan som følger seksjonsbegjæringen.
- Boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Fellesrom og gjesterom.

For boligseksjonene på bakkeplan som ikke har balkonger, har disse eksklusiv bruksrett til tomt grunn som vist i seksjonsbegjæringen.

4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

- Fasader og inngangspartier på gateplan tilhørende næringsseksjonene.
- Utvendige arealer på gateplan utenfor næringsseksjonene, som vist i seksjonsbegjæringen.
- Tekniske rom og innretninger som kun betjener næringsseksjonene.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning å besørge innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelle andre rom som hører inn under seksjonen. Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter innredning, utstyr, apparater, alle innvendige overflater, sluk og vann og fuktsperrer i våtrom, ruter (også utskiftning av knuste glassruter og punkterte glass i vinduer og terrassedør(er)), innvendige dører og karmen, herunder dør til bod, terrassedør(er), samt hele inngangsdøren.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er

synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens

sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at

rør ikke fryser. Likeledes skal seksjonseieren vedlikeholde eventuelle markiser, persiennner, ettermontert innglassing, tregulv og heller på balkonger/terrasser, og besørge rengjøring av eget oppholdsareal ute og eventuelle sluk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

5.2 Fellesarealer og ytre vedlikehold

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom og inngangsdører til oppgangene, ganger, svalganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Dette gjelder også konstruksjoner på balkonger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Reparasjon eller utskifting av tak og andre bærende konstruksjoner (tak, dekker, vegger osv) og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar, herunder også bunnledninger og stigeledninger.

Skader påført av seksjonseiere, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er seksjonseier selv ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseier regning.

6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til renovasjon, vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, drift og vedlikehold av heis, lys og oppvarming i fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer,

vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til eierbrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Det skal differensieres når det gjelder fordeling og betaling av felleskostnader for boligseksjonene og næringsseksjonene. Følgende regler skal følges:

- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr punktene 4.1 og 4.2 ovenfor, skal fordeles mellom de seksjonseierne som har bruksretten.
- Næringsseksjonene skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, og vann og avløp som utelukkende betjener næringsseksjonene. Dersom det i næringsseksjonene drives serveringsvirksomhet, må disse selv bære kostnadene ved behandling av matavfall i samsvar med kommunens bestemmelser.
- Boligseksjonene skal dekke kostnadene forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende dekker boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med parkeringsplasser fordeles mellom de seksjonseierne som disponerer disse med en lik andel pr garasjeplass.
- Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og eventuelt bredbånd/fiber eller annen internet-tilknytning, betales med lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med felles lokaler/gjesterom skal dekkes av boligseksjonene idet næringsseksjonene ikke har adgang til disse uten eventuelt ved leie fra sameiet.

7. Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk/eierbrøk.

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om

dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon jfr. eierseksjonsloven § 31.

9. Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne 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 et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

10. Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det er ikke tillatt å stille med bundet fullmakt.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Ingen kan delta i en avstemning om:

- 1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående, gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.
- 2) Eens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- 3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- 4) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning/rapport.
2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning.
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
5. Budsjett.
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

11 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. 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 blant annet:

- 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, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål, jfr eierseksjonsloven § 20.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.
- g) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
- h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 § 6.

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Til å forberede valg og kandidater til styret, velger årsmøtet en valgkomite på 3 medlemmer. Styremedlemmer kan gjenvelges. Ingen kan velges som styremedlemmer uten at de selv på forhånd samtykker til å stille til valg.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en

tiendedel av seksjonseierne, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

13. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Valgperioden er 2 år, men likevel skal ved konstituerende årsmøte to av styremedlemmene kun velges for ett år. Dersom ikke næringsseksjonene er representert ved et styremedlem, kan næringsseksjonene utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder fellesanliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Styret plikter i rimelig tid i forveien å varsle representanten om møtet og hvilke saker som skal behandles. Det er anledning til å velge leder, styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er seksjonseiere eller bosatt i sameiet.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes bestemmelser ovenfor.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

g) Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve selger av seksjonen et gebyr for arbeidet i forbindelse med eierskiftet.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal

Vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntareal.

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantennener eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

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

17. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for skadeområdet betale forsikringens egenandel. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 8 anvendes.

20. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseier forhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens vernetting som eneste vernetting.

21. Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.