

Vedtekter for Sameiet Nadderudlia

Opprinnelig vedtatt på Sameiermøte 13. oktober 1987, revidert 30.mars 2004, revidert i tråd med ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2. mars 2023.

1. OM SAMEIE

- 1.1. Eiendommen Nadderudlia gnr. 19, bnr. 607 i Bærum kommune er et eierseksjonssameie bestående av 38 like store eierseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonenes innbyrdes verdi. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (seksjonseiere).
 - 1.1.1. Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel eller sjettedel) av et vertikaldelt hus.
 - 1.1.2. Seksjonseierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som sameiet disponerer. Hver seksjon har midlertidig enerett til å bruke hage og uteplass på vestsiden av seksjonen frem til gjerdet mot gangveien i «dumpa». Intensjonen er at eneretten skal være varig.
- 1.2. Sameiet Nadderudlia ble formelt opprettet den 3.mai 1988 ved tinglysning av oppdelingsbegjæring av Borettslaget Nadderudlia etablert i 1953. Sameiet omfatter eiendommen gnr 19 bnr 607 med påstående bygninger bestående av bygningsmassen fra 1953 med felles boder på gavlvegg mot sør, utendørs vann- og avløpsnett, strømledninger og stikkveier, samt tomteareal.
- 1.3. Den 19.april 1974 vedtok generalforsamlingen i Borettslaget Nadderudlia at hver seksjon kan utvides med tilbygg i henhold til standard tegninger slik at bygningsmassen beholder et enhetlig preg.
 - 1.3.1. Kjellerarealet kan utvides under hele seksjonen med påbygg slik at sameiets 38 seksjoner på sikt får samme fotavtrykk og eierbrøken (1/38) i sameiet opprettholdes.
 - 1.3.2. Påbygg er i årenes løp oppført for den enkelte seksjonseiers regning og risiko, men inngår i Sameiet som en del av den enkelte seksjon. Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikten til alle deler av seksjonenes påbygg, herunder ansvaret for at myndighetskrav er oppfylt. Se vedtektene pkt 2.6.
- 1.4. På sameiets tomt ligger en mindre parkeringsplass ytterst i Nadderudlia. Parkeringsplassen er avsatt til gjesteparkering, og planlegges for el-bil lading.
- 1.5. En del seksjoner disponerer garasje på et areal som tilhører Nadderudåsen, gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjene kan bare disponeres innenfor rammene av de vedtekter som gjelder for garasjelaget. Garasjelaget har eget styre, som organiserer drift og vedlikehold av garasjene.

2. Fellesområder og ansvarlig vedlikehold

- 2.1. Seksjonene i en rekke skal ha tilgang til nødvendig vedlikehold av hus og hage med fri ferdsel (minimum en meter) langs gavlveggene. Midtseksjonene skal bruke passasjen langs nærmeste gavlvegg.

- 2.2. Seksjonseierne i hver rekke har felles ansvar for vedlikehold av hagen på forsiden av husene. Området i tilknytning til den enkelte seksjons inngangsparti (mellom gangsti og trapp), er vedkommende seksjonseiers særskilte ansvar.
- 2.3. Seksjonseierne har ansvar for det innvendige vedlikehold av den seksjonen de disponerer (jf. Eierseksjonsloven § 32). Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand.
- 2.4. Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i sin seksjon. Utskifting må gjøres forskriftsmessig for å unngå råte og annen skade og i tråd med etablert praksis slik at husene beholder et enhetlig preg. Oppdatert informasjon om fargekoder for vinduer, vegger og vindskier fremgår av retningslinjer om fasade, som skal være tilgjengelig for seksjonseierne.
- 2.5. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å holde takrenner og *nedløp åpne*, samt opprettholde at vannet ledes ut fra husvegg.
- 2.6. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold (jf. Eierseksjonsloven §33). Det utvendige vedlikeholdet foretas etter vedtak på årsmøtet (se punkt 9). Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter grunnmur og yttervegger på opprinnelig bygg, piper og tak, samt vann og avløp inn til den enkelte eierseksjon.
- 2.7. Utvendig vedlikehold av eventuelle påbygg, leegger og plattinger *utføres/administreres* og bekostes av den enkelte seksjonseier. Eventuelle skader på yttervegger i den opprinnelige bygningsmasse som skyldes bygningsmessige endringer (f.eks. innsetting av vinduer eller påbygg) skal i sin helhet bekostes av angjeldende seksjonseier.
- 2.8. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes eventuelle nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2.9. Installasjon av sidevindu i endevegg og ventilasjonspipe gjennom tak i bod kan utgjøre en skaderisiko og potensiale for utbedrings- og/eller vedlikeholdskostnader for sameiet. Styret stiller krav til at arbeidet gjøres i henhold til gjeldende forskrifter og god håndverksskikk.

Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade i forbindelse med innsetting av sidevindu i endevegg og/eller skade på boden, herunder ligger arbeidet med etablering av vindu og/eller pipe, manglende tilsyn og dagens bruk. Dersom skade oppstår og den dekkes av bygningsforsikringen må seksjonseier dekke egenandelen og regresskrav kan ikke utelukkes.

3. Husordensregler og retningslinjer fasade

- 3.1. Sameiet skal ha egne husordensregler som har til hensikt å skape trivsel i sameiet. Det skal i tillegg være retningslinjer for en helhetlig fasade.
- 3.2. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge og styrets godkjenning innhentes. Tiltaket kan ikke iverksettes før både styrets og kommunens tillatelse foreligger. I det tilfelle tiltaket krever 2/3-flertall i årsmøtet, jf. 10.1 og eiersl. § 49, må slik godkjenning innhentes. Ved manglende godkjenning, kan tilbakestillelse pålegges av styret. Flytting av innvendige vegger, pigging av kjellergulv og andre bygningsmessige endringer som kan påvirke den øvrige bygningsmassen skal meldes til styret.

- 3.3. Bygningsmessige endringer utvendig som ikke krever byggetillatelse kan gjøres i tråd med retningslinjer for helhetlig fasade. Styret kan i tilfeller der retningslinjene ikke blir fulgt, pålegge den enkelte seksjonseier tilbakeføring eller endring.

4. Utleie

- 4.1. En seksjonseier kan leie ut sin seksjon. Seksjonseier står ansvarlig for leieforholdet overfor sameiet. Leieforholdet må godkjennes av styret.
- 4.2. Korttidsutleie av seksjonen er ikke tillatt mer enn høyst 60 døgn i året (jf. Eierseksjonsloven §24).

5. Felleskostnader og forsikringer

- 5.1. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering av drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk (1/38).
- 5.2. Sameiets inntekter fremkommer ved at den enkelte seksjon utlignes et fast beløp pr. måned (felleskostnader) som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes etter sameiebrøken (1/38). Med felleskostnader menes kostnader til driften av sameiet, dvs. forsikringer, vedlikehold, bredbånd, administrasjon o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån. (se pkt 5.5 nedenfor)
- 5.3. Sameiet kan legge opp fond. Årsmøtet skal vedta slik avsetning.
- 5.4. Ved påbygg av egen seksjon, øker beregningsgrunnlaget for sameiets forsikringspremie (fullverdigrunnlaget). Hver seksjonseier skal refundere sameiets økte utgifter og betale sin del av forsikringspremien i forhold til det arealet seksjonen faktisk disponer. Forsikringspremien kreves inn særskilt en gang i året.
- 5.5. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

6. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- 6.1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler
- 6.2. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
- 6.3. Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. esl § 39.

7. Salg av seksjon/enhet

- 7.1. Ved overdragelse av en seksjon – så vel frivillig som tvungen – skal den som overdrar seksjonen sørge for at kjøper gjøres kjent med vedtektene på dokumenterbar måte.
- 7.2. Seksjonseier (selger) skal betale et gebyr for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet (jf. Eierseksjonsloven § 63a). Gebyret kan ikke overstige fire ganger rettsgebyret (per 2023 er rettsgebyret på kr 1 243).

8. Styret - daglig forvaltning og administrasjon av sameiet

- 8.1. Den daglige driften av eiendommen skal forestås av et styre valgt på årsmøtet (se punkt 9).
- 8.2. Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 3 til 5 medlemmer som velges på årsmøtet (se punkt 9). Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret skal føre referat fra sine møter. Styret representerer sameiet utad i alle saker. *Se dog pkt 8.4 vedr Styrets signatur.* Det er styret som opptrer på sameiets vegne.
- 8.3. Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.
- 8.4. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura.

9. Årsmøte - sameiets øverste myndighet

- 9.1. Det skal hvert år innen utgangen av juni måned avholdes årsmøte (jf. Eierseksjonsloven § 41). Årsmøtet innkalles av styrets leder eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sakslisten sendes sammen med innkallingen. Det skal minst en uke på forhånd være sendt ut for varsel med frist for å kreve tatt opp saker.
- 9.2. Saker som seksjonseier ønsker å få behandlet på årsmøtet skal være styret i hende innen fristen styret oppgir i varselet. Innkallingen til årsmøtet skal inneholde styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår, samt saker som angår sameiet og/eller krever seksjonseiernes godkjenning.
- 9.3. På årsmøtet har hver seksjonseier én stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
- 9.4. Årsmøtet skal behandle:
 - 9.4.1. Styrets årsmelding og regnskap
 - 9.4.2. Godkjenning av regnskapet for foregående kalenderår
 - 9.4.3. Valg av styremedlemmer og særskilt valg av styreleder
 - 9.4.4. Andre saker som fremgår av innkallingen.
- 9.5. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Det innkalles på samme måte som ordinært årsmøte. På ekstraordinært årsmøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

10. Vedtektene - om utfyllende bestemmelser og endringer

- 10.1. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke

andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g. 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

10.2. Vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

10.3. For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017. Dersom en eller flere bestemmelser i vedtektene skulle være i strid med loven, går loven foran.