

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET VESTRE NES 30

Vedtatt den 13.02.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Vestre Nes 30 (heretter Sameiet) og omfatter gårdsnummer 39, bruksnummer 1876 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 24.06.2024

Sameiet består av 3 boligseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt sameiebrøk på 1/3 som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

§ 2 – Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjon over seksjonen.

Styret skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleieforhold i inntil 30 dager sammenhengende.

2.2 Panterett for sameiet og de øvrige seksjonseierne

Sameiet og de andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

2.3 Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel bygning, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med bruksformålet (bolig). Endring av bruksformålet krever resekjonering.

2.4 Fellesarealer

Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

En seksjonseier kan allikevel ha vedtektsfestet bruksrett til deler av fellesarealet. Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene i henhold til overstående er vist med farge på kart som gjelder som del av disse vedtektene.

Seksjonsnummer 1 har eksklusiv bruksrett til uteareal angitt med grønn farge på vedlagte situasjonskart. Uteareal angitt med rosa farge på kartet er eksklusivt fellesareal for seksjonsnummer 2 og 3.

Ovennevnte enerett opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra den seksjonen som berøres.

Overnevnte eneretter opphører og må fornyes senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og vedtektene og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge tilrettelagt parkeringsplass eller gjennomføre andre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige husstandene i sameiet.

§ 3 – Vedlikehold

3.1.Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

- A inventar
- B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- D skap, benker, innvendige dører med karmen

E	listverk, skillevegger, tapet
F	gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G	vegg, gulv- og himlingsplater
H	rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I	vinduer og ytterdører
J	terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt så lang de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter i sameiet.

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

Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen tilstrekkelig oppvarmet slik at rør ikke fryser

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en sameier eller dennes husstand har forvoldt og/eller er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon og skadebehandlingen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

3.2 Sameiets ansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene så langt det ikke er til vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseier. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten ved behov for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Sameiets behov for kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren, dennes husstand eller andre brukere av seksjonen.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

4.1 Vedlikehold og lignende tiltak

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående uttrykkelig skriftlig godkjenning av styret.

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

4.2 Tilbygg/påbygg

Tilbygg og påbygg eller andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven, eller vedtektene krever samtykke fra styret eller årsmøtet må ikke igangsettes før slik godkjenning eller samtykke er gitt. Som godkjenning gjelder kun årsmøtevedtak eller lovlig tillatelse gitt av styret.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

4.3 Tiltak på fellesarealene

Tiltak på fellesarealene gjennomføres normalt etter vedtak i sameiermøtet/årsmøtet.

Seksjonseiere kan allikevel med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret, men styret kan vedta at Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Dersom Eierseksjonssameiet skal ha revisor velges denne av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- A Styrets årsberetning
- B Årsregnskap
- C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år. I tillegg velges inntil 3 varamedlemmer for to år.
- D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
- E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 2/3-deler av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

- A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
- C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
- D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, samt inntil 3 varamedlemmer.

Kun personer som eier seksjon i sameiet kan inneha verv som styre- eller varamedlem til styret.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

11.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegget 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.

11,2 Fravikelse

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseiers, husstandsmedlemmers eller seksjonens brukers handlinger eller oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

En seksjonseier kan kreve fravikelse overfor en annen seksjonseier etter reglende i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører, skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til styret og forretningsfører.