

VEDTEKTER
FOR
ODDEN MARINA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10. juni og 16. desember 1996.
Endret på ordinært årsmøte 28. april 1998, 27. april 1999, 28. mars 2000, 23. april 2001,
25. april 2002, 20. april 2004, 16. april 2007, 13. april 2011, 12. mars 2012 og 10. april 2013.
23. mars 2015 og 21. mars 2018

§ 1

Innledning

Eiendommen gnr. 38, bnr. 483 i Røyken er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 10. november 1995 delt opp i 107 ideelle eiendomsandeler. Herunder 92 boligseksjoner, 14 næringsseksjoner og 1 garasjeenhet. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

§ 2

Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig/et næringslokale, benevnes seksjon. Forøvrig har seksjonseierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

§ 3

Disposisjon over utenomhusarealer/garasjeseksjon

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle boligseksjoner på bakkeplan disponerer et areal på bakkeplan i.h.t. vedlagte utenomhus plan.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

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

§ 4

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5

Disposisjon over biloppstillingsplass og boder

Hver boligseksjon eier 1/94 part av garasjeseksjonen og disponerer minst en nummerert biloppstillingsplass.

Seksjon 11 eier 2/94 parter av garasjeseksjonen og disponerer minst to nummererte biloppstillingsplasser.

Hver boligseksjon eier en nummerert utebod. Seksjon 11 eier to nummererte uteboder.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i felles garasjeanlegg på en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

Ytre vedlikehold av boder og vedlikehold av garasjer er boligsameiets ansvar. Overdragelse av biloppstillingsplass og boder kan bare skje i forbindelse med salg av den seksjon biloppstillingsplassen er knyttet til.

§ 6

Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter, for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Ytre vedlikehold av vinduer, ytterdør, samt verandadør er Sameiets ansvar.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at styret har rett epost adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger, repos og rekkverk i inngangspartiene er sameiets ansvar. Sameiet

kan opprette et fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling, til dekning av fellesutgiftene.

I hver seksjon skal det være minst 1 håndslukkeenhet (brannslukkingsapparat, slange mv) i hver etasje samt minst 1 røykvarsler i hver etasje. Den enkelte seksjonseier må sørge for at enheter fungerer og testes regelmessig.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 8

Forandringer av seksjonen, påbygg, oppsett av lekeapparater m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp varmpumpe, radio- og TV-antenne/parabol m.m. Det er ikke uten styrets godkjenning tillatt å sette opp trampoliner eller lekeapparater eller benytte arealer som oppbevaringsplass/lagring av båter, biler eller større gjenstander på sameiets område eller det området sameiet disponerer. Tidligere styregodkjente parabolantenner fjernes ved første eierskifte.

Ved påbygging som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes av styret og innsendes av beboer med kopi til styret for den enkelte seksjonseiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Alle skal ha like markiser og fargen skal være mørkeblå. Oppsetting av markiser skal skje etter en samlet plan for hele **blokken** og etter forutgående godkjenning av styret.

Endring av husfarge må besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall

§ 9

Sikkerhet

I henhold til krav fra Røyken kommune, bygningsvesenet, stilles det følgende krav til piper og ildsteder: "Piper skal ha feieluker. Seksjonseiere er selv ansvarlige for at disse feielukene monteres før peiser, ovner og andre ildsteder tas i bruk. Den enkelte seksjonseier er også ansvarlig for at montering av ildsteder på forhånd blir anmeldt til, godkjent og kontrollert av brannvesenet i kommunen, før ildstedene monteres og tas i bruk.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at innvendig el- og røropplegg tilfredsstillende oppfyller offentlige krav. Det skal også være montert minst 1 røykvarsler pr. etasje/seksjon og denne skal testes regelmessig.

I hver seksjon skal det være minst 1 håndslukkeenhet (brannslukkingsapparat, slange mv)

§ 10

Fellesutgifter og inntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer, herunder forsikring.

Til dekning av fellesutgiftene betaler næringsseksjonen 5,39 % av sameiets kostnader. Resterende deles likt mellom boligseksjonene. Den samme fordeling gjelder også for fellesinntektene.

Seksjon 11 skal betale kostnadsbidrag tilsvarende to boligseksjoner, idet seksjon 11 består av to leiligheter.

Kostnadsbidrag betales forskuddsvis hver måned. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

§ 11

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie må leilighetens parkeringsplass(er) leies ut sammen med leiligheten. Informasjon fra styret sendes alltid seksjonseier som plikter å videresende slik informasjon til sin leietaker.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han/hun er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til seksjon eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens 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, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 17.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 14

Årsmøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen utgangen av juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles det skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøte ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jfr. esl § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 15

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. De 14 næringsseksjonene har til sammen 5 stemmer. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- h) eventuelle begrensninger i bruken av næringsseksjoner

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 16

Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær. Styret står for forvaltningen av seksjonseieres felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders, evt. varaleders i styreleders fravær, stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseiere, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 17 Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18 Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 20 000,- i hver seksjon. Panteretten har prioritet etter lån i bank eller annen kredittinstitusjon dog innenfor 80 % av godkjent takst. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

§ 19 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§ 20 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 21
Vedtekteksendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.