

VEDTEKTER

FOR

STRANDLIA BOLIGSAMEIE

Org nr 919 227 354

Vedtatt på årsmøtet 02.05.2018, punkt 3.3 endret på årsmøtet 24.04.2019, punkt 3.2 endret på årsmøte 29.04.2024, punkt 8.1 endret på årsmøtet 28.04.25, punkt 5.5, 5.6 og 5.7 lagt til på årsmøtet 29.04.2026.

1. Navn og opprettelse

- 1.1** Sameiets navn er Strandlia Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 09/11-2016.

2. Eiendommen

- 2.1** Bebyggelsen og tomten gnr. 25, bnr. 563 i Nesodden kommune ligger i sameie mellom de 45 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2** Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1** Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.1.1** Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.
- 3.2** Den enkelt seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, gjerde, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Inngrepene skal være innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold. Markiser og solskjerming skal være i jordfarger som passer med farger på fasaden. Levegger, gjerder og lignende skal ha samme farge som på fasaden.
- 3.3** Den enkelte seksjonseier kan kun benytte angitt parkeringsplass på sin seksjon foran egen bolig. Unntaksvis kan seksjonseier, ved spesielle behov, søke styret om å få bruke gjesteparkeringsplass. Biler henstilt på gjesteparkering skal til enhver tid være ansvarsforsikret og ha gyldige kjennemerker.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1** Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2** Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3** Den enkelte seksjonseier må akseptere naturlig ferdsel på sin egen tomt ved ut- og innmanøvrering fra naboens tomt.
- 4.4** Alle som lader elbil ved egen seksjon skal følge reglene angitt i NEK 400:2022. Ved nyinstallasjon for fast elbillading kreves ladeboks med type 2 kontakt. Stikkontakter som ikke er tilpasset elbillading skal ikke benyttes til fast lading.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1** Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

- 5.2** Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3** Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny felles forsikring og felleskostnadene justeres deretter.
- 5.4** Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøtet og som er innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

På utvendig kledning er det benyttet fargekode:

Seksjon 1-18 Jotun 9054 Naturlig eldet, (Transparent). Seksjon 19-45 Jotun 676 Tjærebrun beis – HØSTGUL TR.GUL BASE (Transparent).

5.5 Styrets pålegg om utbedring/vedlikehold:

Dersom en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 5.1, eller krav til utvendig overflatebehandling etter punkt 5.4, kan styret gi skriftlig pålegg om retting. Pålegget skal beskrive forholdet, hva som kreves utbedret, samt angi en rimelig frist for gjennomføring.

5.6 Styrets rett til å iverksette tiltak for seksjonseiers regning:

Dersom pålegg etter punkt 5.5 ikke etterkommes innen fristen, kan styret beslutte å la nødvendige arbeider utføres av innleid fagkyndig/entreprenør for seksjonseiers regning. Seksjonseier plikter å medvirke og gi nødvendig adgang til arealer/ bygningsdeler der arbeid skal utføres. Kostnader ved gjennomføringen, herunder nødvendig administrasjon, innhenting av tilbud, tilsyn/kontroll og øvrige direkte kostnader, kan kreves refundert av seksjonseier og innkreves sammen med felleskostnader.

5.7 Hastetiltak:

Hvis manglende vedlikehold kan medføre skade på eiendom, personsikkerhet eller vesentlig verdiforringelse, kan styret iverksette nødvendige sikrings og utbedringstiltak uten forhåndsfrist. Seksjonseier skal varsles så snart som mulig, og kostnadene bæres av seksjonseier dersom forholdet skyldes mislighold av vedlikeholdsplikten.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

- 6.1** Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2** Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk. Kostnadene til grunnavtale om bredbånd og TV fordeles dog ikke etter sameiebrøk, men likt mellom bruksenhetene.
- 6.3** For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.
- 6.4** Støttemurer inkl gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon.
- 6.5** Gjesteparkeringer når nødvendig, kan benyttes til snøopplag.

7. Årsmøter

- 7.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

7.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- valg av styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år.

2 Varamedlemmer velges for 2 år.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.3 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.4 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

10.3 Brudd på trivselsregler og vedtekter

Brudd på vedtekter og trivselsregler anses som mislighold. Gjentatte eller alvorlige brudd kan, etter en samlet vurdering, utgjøre vesentlig mislighold.

10.4 Klagebehandling, dokumentasjon og advarsel:

Styret kan behandle klager på brudd på vedtekter/trivselsregler. Klager skal være skriftlige og så langt mulig inneholde tidspunkt, beskrivelse av forholdet og hvem som er berørt. Den som klagen gjelder skal gis anledning til å uttale seg før styret fatter beslutning om advarsel eller videre tiltak, med mindre forholdet haster. Dersom styret mottar tre skriftlige, uavhengige klager fra ulike seksjonseiere innen en periode på 12 måneder, og styret etter undersøkelser finner klagen i hovedsak begrunnet, kan styret gi skriftlig advarsel etter punkt 10.1.

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 2017-06-16 nr 65.