

VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDEKROKEN 19 – 34

(Sist endret på ordinært årsmøte den 3. mai 2018)

§ 1 Navn, eiendommen m.v.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lundekroken 19 - 34, beliggende på eiendommen gnr. 32, bnr. 35 i Asker kommune.

Eiendommen består av boliger, næringsarealer samt fellesarealer ute og inne.

Eiendommen oppdeles i 198 eierseksjoner innenfor sameiet, hvor seksjonene 1, 2, 4 og 5 er næringsseksjoner.

Seksjon 1 kan benyttes til handelsvirksomhet, herunder handel med dagligvarer, kontorer, helsevirksomhet, treningscenter, parkering og lager.

Seksjon 2 kan benyttes til parkering og lager.

Seksjon 4 kan benyttes til handelsvirksomhet, kontorer, helsevirksomhet og trenings-center.

Seksjon 5 kan benyttes til parkering og lager.

Sameiet kan vedta egne vedtekter som regulerer forholdet mellom boligseksjonene, jfr. punkt 10.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner kan ikke nektes av de øvrige seksjonseiere så lenge resekjoneringen ikke medfører endring i disse seksjonseierens eierbrøk eller rettsstilling for øvrig i sameiet.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes inneareal, der parkerings-areal er vektet 50 % lavere enn øvrig relevant inneareal.

§ 2 Råderett, enerett til bruk av visse arealer m.v.

2.1 Råderett over seksjon og bruksenhet

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en bruksenhet med hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning vedrørende disse

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader vedrørende disse:

AREAL	SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal i plan U2.	Seksjon 1 og 2. Boligseksjonene og seksjon 5 har dog rett til adkomst ut fra parkeringsplasser i plan U1.	Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 2 i forhold til eierbrøk.
Fellesareal i plan U1.	Boligseksjonene og seksjon 5. Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene og seksjon 5 i forhold til eierbrøk.
Alt innvendig fellesareal i plan 1.	Boligseksjonene. Seksjon 1 og 2 har dog rett til nødvendig adkomst (inn/ut) via trappeløpene/heiser til/fra parkeringsplasser i plan U2.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.
Alt innvendig fellesareal i plan 2 – 6.	Boligseksjonene.	Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.
Alle utvendige tak over areal vedrørende næringsseksjonene, med unntak av areal som tidligere inngikk i hoveddel samleseksjon bolig.		Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 i forhold til eierbrøk.
Alle utvendige tak over areal som tidligere vedrørte samleseksjon bolig, dog ikke utvendig tak over plan U1.		Dekkes i sin helhet av boligseksjonene i forhold til eierbrøk.

AREAL	SEKSJONSEIER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Utvendig fellesareal på bakkeplan.		Dekkes i sin helhet av seksjon 1 og 4 samt boligseksjonene i forhold til eierbrøk, dog slik at for alt utvendig tak over hele plan U1 er boligseksjonene økonomisk ansvarlige, i forhold til eierbrøk, for at dekket er tett slik at det ikke oppstår lekkasjer til underliggende plan.

2-3 Generelt

Eneretten som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer. Dersom, og i den utstrekning, eierseksjonsloven (ESL) skulle anses å være til hinder for dette, skal enebruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter ESL.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir seksjonseierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og eventuelt fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer er seksjonseierne ansvarlig for som angitt i punkt 2.2.

Indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere som skiller boligseksjonene og næringsseksjonene, såfremt ikke annet følger av punkt 2.2. Vedlikeholdsplikten på oversiden av dekker/etasjeskillere gjelder alt vedlikehold av dekker, herunder membraner og sluk. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillere er henholdsvis boligseksjonene, på den ene side, og den aktuelle næringsseksjonen under dekket/etasjeskillet, på den annen side, ansvarlig for, med lik kostnadsandel (halvparten) på hver.

Bruken av bruksenheter og av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere.

§ 3 Vedlikehold, felleskostnader m.v.

3.1 Vedlikehold m.v.

Hver seksjonseier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon (hoveddel og tilleggsdel), herunder besørge og bekoste vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikehold av arealer som er undergitt enerett som angitt i punkt 2, forstås av den/de aktuelle seksjonseieren(e), og kostnadene dekkes som angitt i punkt 2.

Boligseksjonene skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor boligseksjonene. Seksjon 1 og seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av fasaden (over bakkeplan) rundt/utenfor sine respektive seksjoner. Det vises for øvrig til punkt 2.

Seksjon 1 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 1. I tillegg skal seksjon 1 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstillende offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 1 som har direkte adkomst til bakkeplan.

Seksjon 4 skal alene bekoste og besørge vedlikehold av utvendige rømningsinnretninger (trapper m.v. samt tilhørende og tilknyttede utvendige anlegg over bakkeplan) som utelukkende vedrører seksjon 4. I tillegg skal seksjon 4 bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier er ryddet og fri for stengsler og annet som kan hindre rømning, herunder at snø og is er fjernet i forsvarlig omfang, samt bekoste og besørge at slike utvendige rømningsinnretninger og tilstøtende utvendige rømningsveier ellers tilfredsstillende offentlige andre relevante krav. Det som følger av dette avsnitt, gjelder tilsvarende for rømningsdører m.v. i seksjon 4 som har direkte adkomst til bakkeplan.

Såfremt annet ikke er forskrevet i punkt 2 eller i punkt 3.1 her, skal vedlikehold av fellesarealer forstås av seksjonseierne i fellesskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vinduer og ytterdører. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Oppsetting av markiser kan kun skje etter godkjenning av sameiet.

3.2 Felleskostnader

Med mindre noe annet følger av vedtektene, legges sameiebrøken til grunn for den innbyrdes fordeling av kostnadene.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter å gjennomføre vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne kostnader anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige felleskostnader som i all hovedsak forårsakes av eller er til nytte for én seksjon/seksjonstype, for eksempel kostnader til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

Sameiet kan beslutte å innkreve et månedlig beløp (forskudd akonto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende felleskostnader og fremtidige vedlikeholds-kostnader m.v.

3.3 Panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. ESL § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Forsikring, skade

Sameiet skal tegne huseierforsikring for eiendommen. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Uten hinder av det som foreskrives i første avsnitt under punkt 4 her, har en eier av en næringsseksjon anledning til selv å tegne og bekoste forsikring for sin næringsseksjon, dersom dette er mulig og er rimeligere. I så tilfelle skal den aktuelle næringsseksjonen ikke belastes kostnader til forsikring over felleskostnadsregnskapet.

Den enkelte seksjonseier plikter å tegne vanlig nødvendig forsikring for sin bruksenhet.

§ 5 Ettersyn m.v.

Sameiet har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slike installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 6 Årsmøte m.v.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter andre avsnitt under punkt 4 her.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Velge to personer til å medunderskrive møteprotokollen sammen med møteleder.
2. Behandle styrets årsberetning.
3. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
4. Behandle forslag til driftsbudsjett.
5. Fastsette felleskostnader (akonto).
6. Velge styremedlemmer og varamedlemmer, samt vedta godtgjørelse til disse.
7. Saker som er foreslått av seksjonseierne.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

§ 7 Stemmevekt, flertallskrav m.v.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøken.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller vedtektene 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.

Årsmøtet vedtar vedtektsendringer med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder (jf. dog siste avsnitt under punkt 7 her):

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike utover det som er angitt i punkt 2 og punkt 3,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene eller vedlikehold enn bestemt i vedtektene,
- d) endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. punkt 2.

Beslutninger som utelukkende angår boligseksjonene og således ikke berører næringsseksjonene, kan fattes av boligseksjonenes eiere alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av boligseksjonene alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 1 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 1's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 1 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 2 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 2's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 2 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 4 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 4's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 4 alene.

Beslutninger som utelukkende angår seksjon 5 og således ikke berører de øvrige seksjonene, kan fattes av seksjon 5's eier alene. Enhver kostnad som følge av dette skal dekkes av seksjon 5 alene.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens flertallskrav og krav om tilslutning.

§ 8 Styre m.v.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jfr. punktene 2, 3 og 5, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret har ansvaret for å holde bygningene fullverdiforsikret, jfr. punkt 4.

Det tilligger styret å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minimum 3 maksimum 9 medlemmer inklusive leder. Seksjon 1 skal være representert i styret med minst ett medlem. Lederen velges særskilt av årsmøtet. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjen-velges. Dersom styremedlem eller varamedlem selger sin seksjon, må de samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 9 Profilering av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eierne eller brukerne av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene og utenfor fellesareal i tilknytning til næringsseksjonene, på et veggområde som strekker seg fra gulvplanet til taket på de innenforliggende næringsarealer.

§ 10 Særbestemmelser for boligseksjonene

Sameiet kan fastsette interne ordensregler m.v. som kun skal gjelde for boligseksjonene, innenfor rammen av sameiets felles regler. I disse interne regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av boligseksjonene.

Kortidsutleie mindre enn 3 måneder er ikke tillatt, jf. § 2-3, siste avsnitt.

§ 11 Særbestemmelser for seksjon 4

Eier av seksjon 4 skal for sin seksjon, i tilknytning til eventuelt eget anlegg for ventilasjon og/eller kjøling, ha rett til å kunne få inn og ut luft til/fra slikt/slike anlegg gjennom yttervegg i direkte tilknytning til egen seksjon. Bortsett fra en utvendig rist på vegg samt kanalene for luft gjennom vegg, skal alt utstyr vedrørende slik ventilasjon/kjøling som nevnt, installeres på innsiden av yttervegg. Eier av seksjon 4 har risikoen for at nødvendige offentlige tillatelser for slikt/slike tiltak vedrørende ventilasjon/kjøling som nevnt, eventuelt blir gitt.

§ 12 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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 en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal være tilgjengelige for disse. For å sikre denne tilgjengeligheten, kan styret pålegge en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. 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. Styret kan gi nærmere regler om kriteriene for tildeling og bytte av parkeringsplass etter dette avsnitt under punkt 12 her.

Andre avsnitt under punkt 12 her kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av andre avsnitt under punkt 12 her.

* * * * *

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

For øvrig gjelder eierseksjonsloven (lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (ESL)).

* * * * *

03.05.2018