

VEDTEKTER FOR GODTHAAB PARK BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 09.04.2018. Revidert på ordinært årsmøte 9. april 2019.
Revidert på ekstraordinært årsmøte 18. Oktober 2021.

1. Navn

Sameiets navn er Godthaab Park Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 56 eierseksjoner beliggende på gnr. 23, bnr. 29 i Bærum kommune. Hver seksjon består av én sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10. november 2006.

Seksjonseieren har enerett til bruk av:

-bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

-biloppstillingsplass i garasjekjeller

-bod på etasjeplanet eller i kjeller

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett, sammen med de øvrige eierne av eiendommen, til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Seksjonseierne har videre bruksrett til parkområdet syd for Godthaab Helse og Rehabiliteringssenteret. Denne rettigheten er tinglyst på Rehabiliteringssenterets eiendom (gnr. 23, bnr. 3). Bruksretten er ment å dekke rekreasjonsformål.

3. Aldersgrense / fortrinnsrett til bæringer – utleie - rettigheter etter arveloven

Aldersgrense / fortrinnsrett for bæringer

Bærum kommune har oppstilt krav om at 90% av seksjonene kun kan erverves og benyttes av personer over 45 år og med minimum 5 års botid i Bærum kommune. Dersom to personer kjøper en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen er over 45 år og har 5 års

botid i Bærum kommune på det tidspunktet bindende avtale blir inngått. Bærum kommune kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Sameiet har, på konstituerende årsmøte 01.02.2007, vedtatt at alderskravet er gjeldende for alle seksjonene. Styret kan, etter søknad, godkjenne kjøper(e) som er så nær målgruppen som mulig, dersom kjøper(e), etter reell markedsføring, ikke lar seg oppdrive.

Utleie av seksjon

Seksjonene i sameiet kan kun leies ut til person(er) som har fylt 45 år på det tidspunktet bindende avtale blir inngått. Dersom to personer leier en leilighet sammen for felles beboelse, er det tilstrekkelig at den ene personen har fylt 45 år.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Rettigheter etter arveloven

En person som naturlig har tilhørt en seksjonseiers husstand i minst to år, og som ved seksjonseiers død, får rettigheter til seksjonen etter arvelovens regler, har rett til å bli boende selv om vedkommende ikke har fylt 45 år.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan styret etter skriftlig søknad gi samtykke til unntak fra alderskravet for arvinger i rett opp- eller nedstigende linje. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

4. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

5. Rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65), samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.
En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn. Seksjonseier må ta kontakt med styret før installasjon gjennomføres.

6. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene, nevnt i pkt. 2, påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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 utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 hærverk.

Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Påførte skader er vedkommende seksjonseier eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen ansvarlig for å utbedre for egen regning. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret, etter tre måneders varsel, la dette utføres for seksjonseiers regning.

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

For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 32.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

For øvrig refereres det til eierseksjonsloven § 33.

7. Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, utgifter til rengjøring,

vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, leie/drift av gasstank, kostnader til forretningsførrel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader deles i henhold til sameiebrøken, med unntak av det som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Et eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

8. Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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.

Bli det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

11. Ordinært årsmøte

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseier kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) Seksjonseier kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

e) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Sameiets regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
6. Budsjett
7. Andre saker som nevnt i innkallelsen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallelse.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

13. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges blant seksjonseierne på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret konstituerer seg selv.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.
- c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 7.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- h. Styret gis myndighet til å utarbeide regler for felles uteareal.

14. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes etter at bindende avtale er inngått, og i god tid før erverver/leietaker tar boligen i bruk, herunder om den nye eiers/leietakers alder.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal vedkommende påse at leietaker oppfyller alderskravet, og at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntarealet på østsiden av parkstien.

16a. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen

Oppsetting av markise og parabolantenne ol. kan kun skje etter forutgående vedtak av styret. Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjonen gjennomføres. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen.

16b. Gasspeis

Installasjon av gasspeis skal ha godkjenning av styret før installasjon gjennomføres. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn. Det skal benyttes en autorisert leverandør for installasjonen. Lovpålagt kontroll/service skal utføres årlig, og rapport fra denne kontrollen/servicen skal sendes styret.

17. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneeting som eneste verneeting.

18. Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

19. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Eierseksjonsloven (LOV-2017-06-16-65) kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

