

VEDTEKTER FOR SAMEIET NJORDS HAGE 1

Vedtatt på årsmøte 31.01.2020.

Sist endret på årsmøte 05.05.2022, 31.05.2023, 17.01.2024 og 03.06.2024.

1. Generelt om sameiet

1.1 Eiendommen, Sameiet og Sameiets formål

Sameiets navn er Sameiet Njords Hage 1 ("**Sameiet**"). Sameiet er et eierseksjonssameie beliggende på eiendommen gnr 5 bnr 135 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg ("**Eiendommen**").

Eiendommen omfatter to bygg ("**Bygg**") oppført i 5 etasjer inklusiv underliggende kjeller med boder og parkeringsanlegg m.m., med formål boliger med omsorgstjenester i privat regi, hvorav:

- Underetasje, som består av 1 næringsseksjon med tilleggsarealer for senior/- omsorgstjenester («**Omsorgsseksjonen**») samt parkeringskjeller omfattende 21 parkeringsplasser organisert som 18 tilleggsareal til Boligseksjoner og 3 næringsseksjoner og 21 boder organisert som tilleggsareal til Boligseksjonene. Underetasje består også av sykkelparkering og tekniske rom og annet fellesareal.
- 1. etasje, som består av 7 boligseksjoner, samt fellesarealer
- 2. etasje, som består av 7 boligseksjoner, samt fellesarealer
- 3. etasje, som består av 5 boligseksjoner, samt fellesarealer
- 4. etasje, som består av 2 boligseksjoner med tilleggsareal, samt fellesarealer

Sameiet er etablert som og skal fungere som et privat eiet boligsameie som er spesielt tilrettelagt for å kunne tilby omsorgstjenester til beboere i Boligseksjonene som ønsker det, gjennom tilbud om ulikeetterspurte servicefunksjoner i Omsorgsseksjonen i Sameiet. Sameiet har til formål å ivareta sameierne i Eiendommen ("**Sameiernes**") sine fellesinteresser, og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg. Herunder å tilrettelegge for at omsorgsfunksjonen i Sameiet kan tilbys, gjennom avtale med eier av Omsorgsseksjonen til enhver tid, eller den denne utpeker.

1.2 Organiseringen av Sameiet

Sameiet består av 25 eierseksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner og 21 boligseksjoner ("**Boligseksjonene**"), og hvor Omsorgsseksjonen med nærmere angitte arealer (jf punkt 3.4) og tilhørende fasiliteter, og den tjenesteyting som tilbys i disse arealene, er del av det samlede konseptet for privat tjenesteyting iht. reguleringsplanens bestemmelser, jf Reguleringsplan av 12. mai 2016 med PlanID 2015026. Se også mindre endring av reguleringsplan for Njords vei 16, samme plan ID 2015026, datert 19.06.2017.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjonene er fellesarealer, med mindre arealene er tillagt som tilleggsareal til seksjoner.

Hver seksjon ("**Seksjon**") utgjør en egen bruksenhet. De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen.

Balkonger og takterrasser tilliggende en bruksenhet inngår i bruksenheten, men de inngår ikke i sameiebrøken.

Uteareal utenfor Omsorgsseksjonen utgjør tilleggsareal for Omsorgsseksjonen som vist/angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameierbrøkene er fastsatt ut fra bruksenhetens (hoveddelen) m² BRA. Balkonger og tilleggsareal til Seksjonene samt boder og parkeringsplasser utgjørende tilleggsareal til seksjonene medregnes heller ikke i bruksenhetens brøk. Det samme gjelder for parkeringsplasser organisert som egne næringsseksjoner.

2. Senior-/omsorgstjenester levert fra Tjenesteleverandøren

Som ledd i Sameiets formålsbestemmelse har Sameiet, iht erklæring - tinglyst den 1. februar 2018 med dokumentnr. 140275 på Eiendommen og som del av stiftelsesgrunnlaget for Sameiet, inngått en eksklusiv 7 års avtale om tilbud av tjenester, for de beboere ("**Beboerne**") i bebyggelsen oppført på gnr 5 bnr 135 i Bærum kommune til enhver tid (og senere eiendommer fradelt denne eiendommen) som ønsker det, med CondoVita AS, org. nr. 913 690 443 ("**Tjenesteleverandøren**"). Tjenesteleverandøren kan etter eget valg benytte underleverandører ved levering av Tjenestene.

Tjenestetilbudet som tilbys fra Tjenesteleverandøren omfatter et helse-, service- og omsorgstilbud ("**Tjenestene**") til Beboerne.

I tillegg har Beboerne en rett til bruk av Omsorgsseksjonens fasiliteter som er avsatt for Tjenestene iht avtalen med Tjenesteleverandøren, som eier av Omsorgsseksjonen. Tjenesteleverandøren og dennes underleverandører skal ha rett til tilgang til Omsorgsseksjonen via Sameiets fellesområder. Beboerne har etter eget individuelt behov, mulighet til å bestille de tilbudte Tjenestene for egen regning, direkte fra Tjenesteleverandøren evt dennes underleverandør.

Avtalen med Tjenesteleverandør løper som en tidsbestemt avtale dersom en skriftlig oppsigelse ikke meddeles Tjenesteleverandør evt Sameiet senest 12 måneder før utløpet av den eksklusive avtaleperioden på 7 år. Dersom avtalen med Tjenesteleverandør løper uoppsagt videre etter den eksklusive 7 års perioden, kan den skriftlig sies opp av partene med en oppsigelsesfrist på 12 måneder. Se nærmere punkt 9.3 for krav om flertall for vedtak om oppsigelse.

3. Råderett

3.1 Råderett over seksjon

Hver av Sameierne har rett til eksklusiv bruk av sin Seksjon med tilleggsarealer. Sameierne råer over sin Seksjon som en eier. Bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne utover det som følger av disse vedtektene. Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin Seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike disposisjoner ikke kommer i strid med disse vedtektene eller gjeldende lover og forskrifter.

Omsorgsseksjonen skal kunne benyttes til tjenesteyting og servicetilbud innenfor avtalen med Tjenesteleverandør for beboere på gnr 5 bnr 135, og på eiendommer fradelt denne Eiendommen. Fra det tidspunkt Tjenesteleverandøren velger ikke lenger å tilby eller ikke lenger har avtale om å kunne tilby slike tjenester fra Omsorgsseksjonen, skal alle beboere i bebyggelse oppført på gnr 5 bnr 135, og eiendommer fradelt denne Eiendommen som er tilrettelagt for slike tjenester for beboere, ha lik rett til å benytte seg av Omsorgsseksjonen, med de begrensningene som følger av disse vedtektene, så lenge de er med å dekke de faktiske kostnadene til drift og vedlikehold av Omsorgsseksjonen.

Enhver overføring eller bortleie av en Seksjon skal meldes skriftlig til Sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Indre ombygging i eksklusive arealer kan foretas av Sameierne som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i lov om eierseksjoner § 25 første og andre ledd, eller som påfører Sameiet eller andre Seksjonseiere en ekstra kostnad.

Solskjerming, antenner (plassert enten utenfor eller innenfor vindu) eller andre utvendig installasjoner regnes ikke som indre ombygging, se pkt. 19.

Eier av seksjoner med takterrasse skal ha rett til, etter egen vurdering, å søke om å bygge bod og/eller pergola på sine takterrasser. Hverken andre seksjonseiere, Sameiet eller Sameiets styre kan klage til det offentlige eller på annen måte gjøre innsigelser til eier av de aktuelle seksjonenes søknad om å bygge bod og/eller pergola.

Før oppsetting av pergola og annen skjerming, samt andre endringer på balkonger, terrasser og fasader, må den enkelte sameier få dette godkjent hos styret i sameiet. Styret utarbeider retningslinjer som den enkelte sameier må følge.

Sameiet er ikke ansvarlig for vedlikehold av endringer på balkonger, terrasser og fasader, og sameiet har ikke erstatningsplikt for de endringer som må fjernes på grunn av vedlikehold av bygningskonstruksjonen.

Styret har fullmakt til å endre retningslinjene når det er behov for dette.

Konstruksjoner eller belegg som belaster balkongene med vesentlig økt vekt tillates ikke, da balkongene ikke er dimensjonert for dette. Hvis slike løsninger ønskes utført, må den enkelte seksjonseier søke om dette hos styret i sameiet.

Styret kan utarbeide avtale om tidsavgrenset utleie av 1-en parkeringsplass på sameiets utendørs areal.

3.2 Kostnadsdekning for visse arealer

Alle sameierne har lik rett til å bruke Sameiets fellesarealer.

Boligseksjonene dekker samtlige felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av hele Eiendommen med dens påstående bebyggelse, omfattende indre og ytre vedlikehold samt drift og vedlikehold av eksempelvis alle gangarealer, uteområder, trapper, heiser, heissjakt, heismaskinrom, trappeopp ganger, søppelrom, og andre tekniske anlegg/rom som ikke omfattes av en bruksenhet.

Omsorgsseksjonen er i sin helhet fritatt for å dekke andel av Sameiets fellesutgifter, så lenge og så langt Omsorgsseksjonen kan benyttes for servicefunksjoner av beboere på gnr 5 bnr 135 og senere fradelte deler av denne eiendommen. I den utstrekning andre enn beboere i Sameiet har tilgang til Omsorgsseksjonen, kan dette gjøres betinget av at disse betaler en forholdsmessig lik kostnadsandel som øvrige brukere for bruk av lokaler og tjenester.

Fellesutgiftene dekkes av Sameierne slik det fremgår av punkt 4.2 fjerde avsnitt.

Kostnadsdekningen er ment å svare til den rettmessige faktiske bruken, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

3.3 Parkeringsplasser og boder

Parkeringsplasser tilligger de Boligseksjonene som har parkeringsplasser som tilleggsarealer i parkeringskjelleren. Boder i underetasjen utgjør tilleggsareal til Boligseksjonene. Omsorgsseksjonen har ikke krav på parkering eller bod i byggets parkeringskjeller, men kan benytte utendørs parkering på område tilrettelagt for Eiendommens seksjonseiere.

Parkeringsplassen i parkeringskjelleren kan bare nyttes til oppstillingsplass for bil evt. motorsykkel ol innenfor rammen av disse vedtektene, samt til på eget ansvar oppbevaring av bilens evt. motorsykkelens dekk samt eventuelt skiboks og annet til bilen tilhørende utstyr, hvor dette kan skje uten sjenanse eller skade for andre brukere av parkeringskjelleren og heller ikke påfører parkeringskjelleren skade.

All ferdsel i og bruk av parkeringskjelleren skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel og bruk ikke unødig hindres eller skade forvoldes, eller utgjør en brannfare. Det er ikke tillatt å parkere eller oppbevare gjenstander utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringskjelleren har 2 parkeringsplasser etablert som næringsseksjoner tilgjengelig for funksjonshemmede (**HC-plassene**), og som til enhver tid skal være tilgjengelig for beboere i Sameiet, som har en funksjonshemming som tilsier behov for en HC-plass. Det påhviler Styret å påse at HC-plassene, som ikke disponeres av andre med dokumentert behov, gjøres tilgjengelig for de seksjonseiere i Sameiet som har parkeringsplass fra før og som dokumenterer behov for slik HC- plass. Styret kan i overensstemmelse med dette ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre midlertidig bytte av HC-plass til eier/bruker av seksjon med slik funksjonshemming som fra før har parkeringsplass i sameiet. Eiere/brukere det berører plikter i så fall å akseptere slikt midlertidig bytte til annen parkeringsplass uten hensyn til plassering og uten krav på noen form for økonomisk kompensasjon.

Parkeringsregler for utendørsarealet er fastsatt i samsvar med eierseksjonsloven § 28 første ledd.

3.4 Omsorgsseksjonens tilleggsareal – omregulering, fradeling og reseksjonering

Omsorgsseksjonen er tilordnet et uteareal av gnr 5 bnr 135 beliggende på øst- og nordsiden av den prosjekterte bebyggelse (byggetrinn 1) som sitt eksklusive tilleggsareal, jf seksjoneringsbegjæringen (utbyggingsarealet definert i tinglyst erklæring - "**Utbyggingsarealet**"). Utbyggingsarealet er unntatt fra alle rettigheter som er tillagt beboere på gnr 5 bnr 135 og senere fradelte deler av denne eiendommen på eller i tilknytning til Omsorgsseksjonen.

Eier av Omsorgsseksjonen skal ha rett til, etter egen vurdering, å søke omregulering av Utbyggingsarealet til byggeområde for privat/offentlig tjenesteyting/boliger, og til å kreve arealet fradelte som egen eiendom, eventuelt inkludert i Sameiet gjennom en reseksjonering av Sameiet. Eventuell ny bebyggelse på Utbyggingsarealet skal ha en minimums avstand på 9 - ni - meter, målt fra yttervegg til yttervegg mellom slik ny bebyggelse på Utbyggingsarealet og på eksisterende bebyggelse på gnr 5 bnr 135. Rettighetshaver skal for ny bebyggelse på Utbyggingsarealet som ligger nærmere enn 30 meter fra eksisterende bebyggelse målt mellom yttervegger på den eksisterende bebyggelsen på gnr 5 bnr 135 og yttervegg på ny bebyggelse på Utbyggingsarealet, tilstrebe at slik bebyggelse skal ha det samme arkitektoniske uttrykk, inklusive 3 etasjer over terreng, som slik nærliggende bebyggelse på gnr 5 bnr 135.

Retten til å kreve fradeling av dette arealet er også sikret iht egen tinglyst erklæring på eiendommen.

Hverken seksjonseiere, Sameiet eller Sameiets styre kan klage til det offentlige eller på annen måte gjøre innsigelser til eier av Omsorgsseksjonens søknad om omregulering og fradeling av utbyggingsarealet, og kan heller ikke gjøre andre krav eller innsigelser gjeldende overfor hverken det offentlige eller eier av Omsorgsseksjonen i tilknytning til søknader om omregulering, dispensasjoner mv eller fradeling av dette arealet, som ikke er i strid med rammene i dette punkt 3.4. Videre er så vel seksjonseiere i Sameiet, Sameiet og Sameiets styre forpliktet til, på eier av Omsorgsseksjonens forespørsel, å underskrive nødvendige offentlige dokumenter og søknader som kreves for slik omregulering og fradeling. Seksjonseiere, Sameiet og Sameiets styre er videre forpliktet til på forespørsel fra eier av Omsorgsseksjonen å innkalle til og til å stemme for reseksjonering av Sameiet, hvorved fremtidig godkjent bebyggelse på utbyggingsarealet blir en del av Sameiet, basert på samme prinsipper for fastsettelse av eierbrøk og kostnadsdeling som for øvrig gjelder for Sameiet.

4. Vedlikehold, fellesutgifter mv.

4.1 Vedlikehold

Sameiernes plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameierens 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 karmen
- 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.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Sameieren 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 avsnitt ovenfor, 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, med unntak for varmekabler som den enkelte sameier har vedlikeholdsplikten for.

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt 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. Videre omfatter vedlikeholdsplikten felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også garasjeport i kjelleretasjene med styrings- og nøkkelsystem, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, takterrasser og markterrasser, og reparasjon eller utskiftning av rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Bygningsmessig vedlikehold av balkonger, takterrasser og markterrasser omfatter ikke løpende vedlikehold av gulv (tregulv, fliser, mv), men omfatter endevægger i panel ved markterrassene og takterrassene.

Kostnadene til Sameiets vedlikehold skal fordeles som beskrevet i vedtektenes punkt 3.2 og 4.2.

4.2 Fellesutgifter

Med fellesutgifter menes utgifter ved Eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles på samtlig eiere av Boligseksjoner i Sameiet etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel.
- Kommunale avgifter i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av Sameierne.
- Forsikring,
- Fellesutgifter til tiltak, vedlikehold og drift av innvendige og utvendige fellesarealer, inklusive tak og fasader som ikke omfattes av eneretten i vedtektenes punkt 3.2 til enkelte seksjonseiere, og som ikke i hovedsak alene kommer enten en av Boligseksjonene eller Omsorgsseksjonen til gode.
- Vann- og avløpsavgift dersom det etableres felles måler i Sameiet.
- Forbruk av strøm dersom det etableres felles måler i Sameiet.
- Kostnad til kollektiv avtale om levering av fibernett, dersom en slik avtale inngås.

Fellesutgifter knyttet til arealer som Sameierne har enerett til i medhold av vedtektenes punkt 3.3 (parkerings – og bod arealet) og 3.4 (Utbyggingsarealet) betales av Sameierne som har enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av arealene. Med mindre noe annet vedtas av samtlige sameiere med enerett til arealene, eller følger av disse vedtektene, legges sameiebrøken blant Boligseksjonene til grunn for den innbyrdes fordelingen av utgiftene.

For fordeling av fellesutgifter for Boligseksjonene samt for parkeringsplasser i eiendommens parkeringskjeller som er organisert som egne seksjoner, gjelder samme prinsipp for fordeling av fellesutgifter som for Boligseksjoner som har parkeringsplass i parkeringskjelleren organisert som tilleggsareal (enerett til areal).

Månedlig abonnementsavgift for bredbånd, tv-tjenester, smarthus-abonnement eller alarmtjenester betales og fordeles mellom Boligseksjonene med en lik andel. Det vil bli anledning til å bestille tjenester fra enkelte leverandører. Dersom noen seksjonseiere bestiller ekstra tjenester fra de aktuelle leverandørene utover de grunnpakkene som blir bestilt av Sameiet, må dette bekostes særskilt av den enkelte seksjonseier.

I den utstrekning Sameiets styre beslutter eller offentlige myndigheter pålegger Sameiet å gjennomføre vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten Boligseksjonene eller

Omsorgsseksjonen til gode, skal alle kostnadene i den forbindelse bæres av den seksjon eller seksjonstype vedlikeholdet eller tiltaket kommer til gode. Eksempler på slike utgifter er ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller kommer til nytte for en type seksjon.

Fellesutgiftene innkreves månedlig (forskudd a konto i henhold til budsjett) av den enkelte sameier.

4.3 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall beslutte at det månedlig skal innkreves et forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv. Midlene skal plasseres i et fond ("**Vedlikeholdsfond**").

4.4 Bygningsmessige arbeider

Sameierne skal gi adgang til bruksenheten slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av Seksjonen.

5. Ansvar

Seksjonseiernes erstatningsansvar:

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter dette punktet.

Sameiets erstatningsansvar:

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter punkt 9 ovenfor, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

Omfanget av erstatning:

Omfanget av erstatningen fastsettes etter eierseksjonsloven § 36

6. Lovbestemt panterett

Sameierne har lovbestemt panterett i en sameiers seksjon for krav mot vedkommende som følger av sameieforholdet, jf. lov om eierseksjoner § 31. Panteretten er for hver bruksenhet begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for Eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle Sameierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler Sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av Sameiet.

Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

8. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å kunne foreta ettersyn, installering og reparasjoner når styret anser dette nødvendig av hensyn til de øvrige Sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til sameieren som eier den aktuelle bruksenheten.

9. Årsmøtet

9.1 Ordinært og ekstraordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av Sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal følgende sakene behandles:

1. Valg av møteleder.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskapet.
4. Driftsbudsjett.
5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond.
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter (når disse er på valg), samt godtgjørelse til disse.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen og/eller foreslått av Sameierne.

Årsmøtet velger revisor, som tjenestegjør inntil en annen velges.

9.2 Innkalling og gjennomføring av møtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til Sameierne med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, minimum tre dager.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt inneholde en sakliste, som bestemt angir de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen den frist styret bestemmer.. Saker som kun gjelder Boligseksjonene skal i størst mulig grad behandles i henhold til vedtektenes punkt 13.

Årsmelding fra styret, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre vedkommende ikke er til stede eller årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være en sameier.

Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av møtelederen og minst én valgt seksjonseier.

9.3 Stemmevekt og flertallskrav

Alle Sameierne har stemmerett på årsmøtet.

Hver seksjon har én stemme, dog slik at eier av seksjon som utgjør parkeringsplass i parkeringskjeller, kun kan utøve stemmerett for én stemme som eier av Boligseksjon i Sameiet.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett på årsmøtet. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen må være myndig, og legge frem en skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fatter årsmøtet beslutning ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Fastsetting og endring av vedtekter.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert Seksjon i Sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20 annet ledd 2. punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra Sameierne det angår:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal).
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn det som fremgår av vedtektenes punkt 4.1 og 4.2.
- Endring av vedtektenes punkt 3.2 og 3.4 om enerett til arealer.
- Beslutning om å endre prinsippene for fordeling av fellesutgifter.

Vedtak om oppsigelse av avtalen med Tjenesteleverandør i henhold til punkt 2, krever tilslutning fra minst to tredjedeler av Sameierne. Ved etableringen av Sameiet er det pliktig inngått avtale med CondoVita AS som Tjenesteleverandør.

Endring av vedtektenes 9.3 om krav til tilslutning fra de Sameierne det angår samt av dette punkt, krever tilslutning fra samtlige av Sameiere.

For handlinger, plikter, rettigheter og beslutninger etter punkt 3.4 over, kan manglende oppfyllelse av stemmekrav etter ovenstående bestemmelser og/eller eierseksjonsloven ikke benyttes som argument for unnlattelse av etterlevelse og oppfyllelse av handlinger, plikter og rettigheter.

10. Styret

10.1 Styrets oppgaver

Sameiet ledes av et styre. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. vedtektenes punkt 3.2 og 4.1, samt sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for årsmøtet.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, med Tjenesteleverandøren og ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som Sameiets sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. vedtektenes punkt 7.

I felles anlegg representerer styret Sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Styret kan til enhver tid bestemme at all kommunikasjon fra styret og evt engasjert forretningsfører skal skje via elektronisk kommunikasjon.

10.2 Valg av styret

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av tre til fire medlemmer og en til to varamedlemmer.

Styrets leder velges av årsmøtet og velges for to år av gangen.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

10.3 Om møtene

Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene 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 forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Styret treffer beslutninger ved alminnelig flertall. Står stemmene likt er møtelederens stemme avgjørende. De som stemmer for en beslutning må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Tilsvarende gjelder for forretningsføreren.

11. Energibrønn og varmesentral

Bygget vil bli tilknyttet egne energibrønner for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme og radiatorer.

Kostnader til energi for så vel oppvarming av byggets seksjoner som fellesarealer fordeles mellom og iht Boligseksjonenes størrelse (sameiebrøken). Det er ikke installert energimåler for den enkelte seksjon.

12. Saker som kun angår Boligseksjonene og interne ordensregler

Beboerne kan i fellesskap, innenfor rammen av Sameiets felles regler og formålsbestemmelse, fastsette interne ordensregler mv. Det skal være adgang til å ha kjæledyr så lenge disse ikke er til vesentlig sjenanse for andre sameiere.

13. Salg og utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig eller sin parkeringsplass skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Det er ikke anledning til å drive kortidsutleie via tjenester så som Airbnb.

Seksjon omfattende parkeringsplass i Sameiets parkeringskjeller kan bare eies av/selges til eier av Boligseksjon i Sameiet

Forretningsfører har rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

14. Brann/skade

Dersom Eiendommen helt eller delvis ødelegges ved brann eller annen vesentlig skade, som er dekket av Sameiets forsikring, skal bebyggelsen på Eiendommen oppføres på nytt ved bruk av utbetalinger fra forsikringsselskapet evt andre, mest mulig slik bebyggelsen opprinnelig var før ødeleggelsen/skaden inntrådte.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, eller å frata en sameier rettigheter til fordel for andre sameiere.

16. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

17. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

18. Annet

Det er ikke tillatt med utvendige antenner som parabolantener eller lignende uten samtykke fra styret. Solavskjerming skal følge standard for bygget og kan ikke monteres uten godkjenning av styret. Det samme gjelder levegger el. som vil prege byggenes fasade. Dersom en Sameier ønsker lading for el-bil må denne Sameieren bekoste opplegg og egen strømmåler med mindre Årsmøtet beslutter en annen løsning.

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

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Njords Hage 1 - Parkeringsregler

Følgende parkeringsregler gjelder for utendørsarealet:

1. Gjester hos beboere i sameiet kan parkere på utendørsarealet på hver side av adkomstveien i inntil 48 timer.
2. Under frontruten på førersiden skal det ligge en godt synlig og leselig lapp der det står hvilken leilighet som besøkes.
3. Parkeringen må ikke hindre trafikk til/fra parkeringskjelleren eller for utrykningskjøretøy.
4. Tjenestebiler fra Hjemmetjenesten / Bærum kommune skal tilgodesees med 2-to stk parkeringsplasser. Disse skal merkes.
5. Styret kan i enkelttilfeller gjøre unntak fra reglene over for å tilpasse bruken av parkeringsarealene til behovet.

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 17.01.2024