

**VEDTEKTER  
FOR  
ALVERNTOPPEN SAMEIE**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 02.06.94,  
revidert på Sameiermøter; 13/11-95, 23/04-98, 5/4-2000, 13/3-2001 og 19/3-2003.

**§ 1** Sameiets navn er Alverntoppen sameie.

Eiendommen, gnr. 30 bnr. 230, i Nesodden kommune ligger i sameiet mellom eierne av de 48 eierseksjonene og garasjeseksjonen eiendommen er oppdelt i

Hver eierseksjon har en sameiebrøk fastsatt i h.h.t. seksjonenes innbyrdes verdi som vedtas å være slik:

3 roms A/2G:	78/4887
" A/2M:	78/4887
" C/2G:	77/4887
" C/2M:	77/4887
4 roms C/1 :	97/4887
Garasjeseksjon:	684/4887

Sameiet Alverntoppen er opprettet etter "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983. Gyldig vedtak om oppløsning av Alverntoppen borettslag er fattet på generalforsamlinger 30.04.1992 og 19.10.1992.

**§ 2** Sameiets formål.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes fellesinteresser i eiendommen overensstemmende med disse vedtekter, husordensregler og "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983.

**§ 3** Rettslig og fysisk råderett.

Hver av eierne har, overensstemmende med fordelingsliste eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med tilliggende tomteareal ifølge utomhusplanen og garasje/parkeringsplass ifølge garasjeplanen.

En person kan ikke erverve mer enn to seksjoner med tilhørende garasje/parkeringsplass. Forøvrig er resten av tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av de enkelte seksjoner med enerett til bruk å betrakte som fellesareal.

Den enkelte har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Garasje evt. parkeringsplass kan fritt overdras mellom sameiets seksjoner.

Selger av en seksjon skal meddele styret overdragelsen til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering minst 14 dager før leietager skal flytte inn i seksjonen.

**§ 4** Pantesikkerhet og vedlikeholdsfond.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter og sameiets utestående i seksjonen med prioritet etter Husbanken. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

Sameiets styre kan sørge for at det blir opprettet et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

**§ 5** Sameiernes plikter.

Lov om eierseksjoner ligger til grunn for sameiets virksomhet, og alle eiere er forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser, vedtekter og husordensregler.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter den fordeling styret fastsetter. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

**§ 6** Vedlikehold.

Den enkelte sameier plikter å sørge for indre og ytre vedlikehold av sin bruksenhet. Det ytre vedlikeholdet skal utføres fortløpende etter behov, og / eller etter pålegg fra styret. Den enkelte sameiers vedlikehold må til enhver tid være slik at boligene er i god forsvarlig stand. Dersom vedkommende sameier skader sameiets bygninger som følge av manglende vedlikehold, er vedkommende ansvarlig for å rette opp skaden subsidiert svare erstatning.

Enhver ytre påbygging samt endring av utvendig farge må godkjennes av styret på forhånd. Større felles vedlikeholdsarbeider godkjennes av sameiet, etter forslag fra styret.

Drift og vedlikehold av stikkledninger frem til kommunalt ledningsnett, lekeplasser, fellesantenneanlegg, gjesteparkeringsplasser, fellesgarasje og fellesareal påhviler sameiet. Adkomstvei inn til den enkelte bolig og tilliggende tomteareal, (jfr. egen sameieavtale), vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Med adkomstvei menes vei som den enkelte andelseier har eksklusiv brukrett til. Sameiet kan gi pålegg til den enkelte sameier om utføring av sameierens vedlikeholdsplikt.

Den sameierne 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 sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## § 7 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Manglende betaling av utmålte fellesutgifter er å betrakte som vesentlig mislighold. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter §16a i eierseksjonsloven.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon 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 ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For auksjon gjelder bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 i eierseksjonsloven om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For utkastelsen gjelder bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i § 16 i eierseksjonsloven kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter samme paragraf om salg.

## § 8 Vedtektssendringer m.v.

Vedtektene kan ikke endres eller sameiet oppløses uten Husbankens samtykke så lenge det hviler Husbanklån på eiendommene.

Likedan kan det heller ikke foretas forandringer i vedtektene, eller fattes beslutning om innskrenkning eller endring av de eksklusive bruksrettigheter som er tillagt de respektive seksjoner uten at seksjonseiere som berøres samtykker i det.

### § 9 Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

### § 10 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

### § 11 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,

4. foreta valg etter § 15 og § 16.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 12** Sameiermøtets kompetanse.

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

**§ 13** Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

**§ 14** Inhabilitet.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget

ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

#### **§ 15. Styret.**

Styret velges av sameiermøte. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3 medlemmer (inkl. styreleder) og 2 varamedlemmer som innkalles til alle styremøter. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 1 år. Normal funksjonstid skal være min. 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 16 Styrets kompetanse.**

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet og husordensregler. Styret skal sørge for at bygningsmassen til enhver tid er forsvarlig forsikret og at forsikringsutgiftene tas med i fellesutgiftene.

Styret inngår, fører tilsyn med og sier opp avtale med forretningsfører.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Sameiets utgifter skal fordeles etter nærmere spesifisering utarbeidet av styret i samarbeid med forretningsfører. Styret fastsetter et å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 12 tredje ledd nr. 3 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I vedtektene

kan bestemmes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

**§ 17** Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**§ 18** Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

**§ 19** Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere etter denne lov hører under husleieretten i de kommuner der slik domstol er opprettet i medhold av husleielovens § 52.

**§ 20** Dyrehold

Alle dyr som ferdes ute skal det søkes skriftlig tillatelse om til styret. Styret gis fullmakt til å utvise skjønn ved behandling av den enkeltes søknad. Se for øvrig husordensregler.