

b

VEDTEKTER FOR KOLBOTN ØVRE TORG SAMEIE

Org.nr. 992 865 822

(vedtatt på konstituerende årsmøte den 30. mai 2008. Sist revidert 12.05.2020)

§ 1 Sameiets navn, formål og eiendom

Eierseksjonssameiets navn er Kolbotn Øvre Torg Sameie (heretter kalt sameiet).

Sameiet er et kombinert bolig- og næringsseksjonssameie, beliggende på eiendommen gnr. 251, bnr. 5 i Nordre Follo kommune, bestående av 162 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring inntatt som bilag 2.

Sameiet er inndelt i følgende enheter (bruksformål):

Seksjon 1	: Samleseksjon næring	(heretter kalt Næringsdelen)
Seksjon 2 —162	: Boligseksjoner	(heretter kalt Boligdelen)

Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk):

Seksjon 2-28	: Blokk E21 og E22	(heretter kalt E-blokkene)
Seksjon 29-162	: Blokk G1, G2 og G3	(heretter kalt G-blokkene)

E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992710802, og har sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen.

Boligseksjoner som ikke disponerer bod i sameiet, har tinglyst rettighet til bod i p-huset under Næringsdelen (gnr 251, bnr 6). Boligseksjoner som har særskilt avtale om å disponere parkeringsplass, har tinglyst rettighet til parkeringsplass i p-huset (gnr 251 bnr 6).

Sameiets formål er å administrere og sikre seksjonseiernes fellesinteresser, herunder forestå forsvarlig drift av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer, med mindre de er definert som tilleggsareal til en seksjon i oppdelingsbegjæringen eller som vedtektsfestet enerettsareal til en av enhetene. Seksjonens avgrensning, herunder tilleggsareal og vedtektsfestede enerettsarealer fremgår av tegninger.

Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad kunne opptre uavhengig av hverandre. Sameiet består derfor av en Næringsdel og en Boligforening som har til oppgave å ivareta forhold innad i Boligdelen. Boligforeningen har intern råderett over de forhold som er vedtektsfestet lagt til denne enheten. Alle seksjonseiere i Boligdelen plikter å respektere de vedtak som fattes i Boligforeningens besluttede organer, stemme i tråd med Boligforeningens vedtak i Sameiets organer, og om nødvendig bistå for å gjennomføre vedtakene.

I tråd med at Næringsdelen og Boligdelen i størst mulig grad skal opptre uavhengig av hverandre vil det etableres fullmakter for å ivareta uavhengigheten i den daglige driften av de ulike typer seksjoner. Som følge av ovennevnte skal de ulike seksjonseierne i henholdsvis Bolig- og Næringsdelen også være fullt ut ansvarlig for alle beslutninger, arbeider, bestillinger mv. (og eventuelle konsekvenser av disse) som tas/iverksettes/gjennomføres e.l for sine respektive deler enten disse er basert på nevnte fullmakt eller ikke. Egne vedtekter for Boligforeningen fremgår av bilag 1.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra seksjonenes (bruksenhetenes) hoveddels areal, med unntak for sameiebrøken til Næringsdelen som er fastsatt ut fra dens andel av samlet bruksareal i Sameiet.

§ 2 Rettslig rådighet og eierskifte

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har hver seksjonseier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen og tilhørende rettigheter kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. Ethvert salg og fremleieforhold skal meldes til styret v/ sameiets foreiningsfører for registrering og godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved salg av seksjon vil det påløpe gebyr for registrering av eierskifte og opplysningsbrev til megler.

§ 3 Bruksrett og enerett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Bruksenhetene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere. I Boligdelen skal bruken heller ikke være i strid med vanlig ordensregler som er/blir fastsatt med alminnelig flertall i Boligforeningen.

I Næringsdelen kan drives slik virksomhet som naturlig hører til driften av Næringsdelen, herunder restaurant, kafé, uteservering m.v., også om dette medfører noe lukt, røyk eller støy. Næringsdelen har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegger og utomhus arealene.

Enerett til fellesarealer

Som følge av at Sameiet er et kombinert sameie, med derav ulike interesser og behov, skal deler av fellesarealene brukes alene av henholdsvis Næringsdelen og Boligdelen. Seksjonseierne har enerett til følgende arealer, jfr. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

ENERETTSAREAL	FARGEKODE 1 TEGNINGER	ENERETT TIL BRUK	KOSTNADS- DEKNING
Enerettsareal beregnet kun for Næringsdelen	Orange	Seksjon 1	100 %
Enerettsareal beregnet kun på Boligdelen, herunder fasade og tak på boligene, dekke/etasjeskiller mellom boligdelen og Næringsdelen, boder, tekniske rom, heis-sjakter, trappeoppganger, svalganger i utomhus arealer mv.	Gult	Seksjon 2 - 162	100 %

Enerettsareal gir seksjonseierne enerett til bruk og ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Kostnader knyttet til disse arealer dekkes av seksjonseierne innen enhetene, slik det fremgår av § 5.

Boligdelen har enerett til utomhus arealer på taket til Næringsdelen (*). Grensen for enerett og ansvaret for vedlikehold av dekke/etasjeskiller mellom Boligdelen og Kjøpesenteret går midt i dekket. Boligdelen har følgende ansvar for alt vedlikehold av dekket med membran, og sluk frem til forgreningspunkt i etasjen under, slik at det ikke oppstår lekkasjer ned til Næringsdelen. Ved brudd på denne forpliktelsen er Boligdelen ansvarlig for følgeskader i Næringsdelen. Eventuelle nødvendige fornyelser/utskifting av membran eller bæring i dekke, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken.

(*) Eneretten skal fysisk praktiseres slik at blokk E21 og E22 disponerer utomhus arealene rundt sine blokker, blokk G1 disponerer utomhus arealer mot syd utenfor sin blokk, blokk G2 og G3 disponerer utomhus arealer mellom sine blokker, blokk G2 disponerer egen takterrasse, og G3 disponerer utomhus arealer mellom G3 og nabobygg (Sameiet Tårnhuset). Økonomisk blir eneretten å fordele etter prinsippene i § 5.

Boligdelen har enerett til heis- og trappesjakter som leder ned i p-huset. Vedlikeholdsansvaret gjelder helt ned til og med det plan hvor sjakten ender i p-huset.

Boligdelen skal vedlikeholde boder og parkeringsplasser som de har tinglyst rettighet til i p-huset, herunder garasjeporter mv.

§ 4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike, herunder bod, balkong, uteareal m.m., slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. For å unngå vannlekkasjer er hver seksjonseier spesielt ansvarlig for jevnlig inspeksjon og renhold av sine sluk.

Med vedlikehold forstås også nødvendige utskiftninger/fornyelser.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, montering av parabolantennener etc, som påvirker eiendommens fasader kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og/eller etter forutgående godkjenning av styret.

Styre skal føre tilsyn med at vedlikeholdsplikten holdes på et forsvarlig nivå og kan gi seksjonseierne pålegg om utbedringer. Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter og fellesarealer det er knyttet enerett til for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette som nødvendig.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i § 3 skal forstås av sameiet i fellesskap, og kostnadene fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av § 5.

Vedlikehold av enerettsarealer skal så langt det er praktisk mulig forstås av den enkelte enhet, og kostnadene fordeles innen enheten slik det fremgår av § 5.

Boligdelen plikter å innbetale månedlige a konto beløp til vedlikeholdsfond til dekning av løpende og fremtidige vedlikeholdskostnader og andre tiltak i fellesarealer og arealer som Boligdelen har enerett til. Styret fastsetter nødvendig avsetning til vedlikeholdsfondet i samråd med forretningsfører.

§ 5 Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Alle kostnader knyttet drift, vedlikehold og fornyelser av enerettsareal, jfr. § 3, er felleskostnader, men dekkes av de(n) som har enerett til bruk.

Næringsdelen og Boligdelen skal i størst mulig grad holdes økonomisk adskilt. Styret og forretningsfører betaler de kostnader som faller på enhetene, og fordeler disse på enhetene.

Prinsipper for fordeling av felleskostnader:

- Kostnader som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder administrative kostnader som styrehonorar, forretningsførsel og revisjon m.v.

- Kostnader som bare en eller noen seksjoner har nytte av eller forbruker, fordeles forholdsmessig etter sameiebrøken på de(n) som forbruker eller har nytte av tiltaket, alternativt kan slike kostnader like deles eller skjevdeles ut fra nytten.

- Kostnader til drift, vedlikehold og fornyelser knyttet til enerettsareal, dekkes forholdsmessig etter sameiebrøken av de(n) seksjoner som har eneretten. Boligdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak og Næringsdelen dekker kostnader til vedlikehold av sine fasader og tak. Ansvarsgrensen for vedlikehold av arealer som Boligdelen her enerett til på taket til Næringsdelen, er nærmere beskrevet i § 3.

- Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke er enerettsareal og drift av Sameiet som sådan, dekkes av Sameiet etter sameiebrøken når utgiften ikke kan fordeles etter forbruk eller nytte.

- Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser dekkes av de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplassene, og fordeles med lik del på hver parkeringsplass.

Prinsipper for fordeling av fellesinntekter:

- Fellesinntekter fordeles etter sameiebrøken innen den enhet inntekten skriver seg fra. Fellesinntekter som verken kan henføres til Boligdelen eller Næringsdelen, tilføres Sameiet og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle kostnader og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i årsmøte. Av avgiftsmessige årsaker skal forretningsfører påse at kostnader som utelukkende eller i stor grad gjelder Næringsdelen, blir fakturert direkte til eier av seksjon l som deretter vil viderefakturere Sameiet for Boligdelens andel.

Seksjonseierne i Boligdelen skal forskuddsvis den 20. i hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av budsjetterte felleskostnader inkl. avsetning til vedlikeholdsfond. De månedlige akontobeløp fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører. Næringsdelen skal ha kvartalsvis innbetalingsfrekvens, men er også forpliktet til å innbetale ekstraordinære akontobeløp slik at vesentlige uforutsette kostnader i Næringsdelen ikke belaster Sameiets likviditet.

Sameiets aktiva og passiva og overskudd/underskudd fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 6 Skader og forsikring

Sameiets bygningsmasse skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Næringsdelen og Boligdelen kan ha egne poliser, men fortrinnsvis i samme forsikringsselskap.

Forsikringsforhold skal alltid meldes til styret v/ forretningsfører, som plikter å behandle saken straks. Ved innvendig skade i den enkelte bruksenhet som dekkes av forsikringen betaler seksjonseieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier må forsikre eget innbo og bygningsmessige innredninger.

Ved skader som berører fellesarealene i flere enheter, som ikke er enerettsarealer etter § 3, skal utgiftene fordeles på enhetene etter vanlige erstatningsrettslige regler. Skader som skyldes manglende vedlikehold i én enhet, skal dekkes av denne enhet. Ved skade på Næringsdelen som skyldes manglende vedlikehold av dekket /etasjeskiller mellom Næringsdelen og Boligdelen, skal kostnadene til utbedring dekkes av Boligdelen.

§ 7 Ansvar innad og utad

Den enkelte seksjonseier er innad i Sameiet ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 5.

Den enkelte seksjonseier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 8 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har etter eierseksjonslovens § 31 lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp for alle krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 9 Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom noen av parkeringsplassene i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal disse plassene gjøres tilgjengelige for de aktuelle beboere i samsvar med eierseksjonsloven § 26. Beboere med nedsatt funksjonsevne med et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass har krav på å få tilgang til den tilrettelagte plassen mot et midlertidig bytte. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ og ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskap
4. Valg av styre
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

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

§ 11 Møterett, stemmerett og flertallskrav

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken, dog slik at boligseksjonene innbyrdes har en stemme pr. seksjon. Næringsdelen og Boligdelen har etter dette følgende andel av stemmene:

Enhet:	Brøk (teller):	Andel:
Næringsdelen	12 128	52,7 %
Boligseksjonene	10 872	47,3 %
Sum (nevner)	23 000	100 %

Årsmøtet skal om nødvendig gjøre vedtak i samsvar med de vedtak som er fattet innen enhetene når det gjelder bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har vedtektsfestet enerett til å disponere, (utearealer, svalganger, korridorer, trapper med videre), jfr. § 3.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- Vedtektsendringer.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Andre beslutninger som nevnt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, § 49.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jfr. § 3 nedenfor, kan ikke skje uten samtykke fra den eller de det gjelder.

Årsmøtet skal velge en valgkomité på 2-3 personer, som skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Valgkomiteen skal bestå av minst en representant for Næringsdelen, og minst en representant for Boligforeningen. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 4 medlemmer og det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal ha 2 representanter fra Næringsdelen og inntil 2 representanter fra boligdelen, hvorav en representant skal være styrets leder i Boligforeningen.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer velges for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder føre tilsyn med og påse at enhetene holdes forsvarlig ved like, jfr. § 3 og § 4.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styret skal føre protokoll over styresakene og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester, gi dem instruks, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelser med oppsigelsesfrist lengre enn 6 måneder krever 2/3 flertall i årsmøtet, jfr. Eierseksjonslovens § 61.

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

§ 13 Tvister

Er det uenighet mellom flere enheter, kan saken bringes inn for Sameiet, som fatter beslutning i saken.

Er det uenighet mellom Sameiets styre og en enhet, kan hver av partene kreve at årsmøtet fatter beslutning i saken. Årsmøtet kan likevel ikke fatte vedtak i strid med vedtak i enhetene, innen det området der enheten har enekompetanse iht. § 3.

Partene kan uavhengig av disse regler, bringe tvister inn for de ordinære domstoler etter eierseksjonslovens regler. Det samme gjelder vedtak i styret eller årsmøtet.

§ 14 Mislighold

Ved mislighold kan Sameiets styre gi pålegg om salg, gjennomføre tvangssalg eller fravikelse av den seksjon seksjonseieren eier, etter de regler som er fastsatt nedenfor.

- **Advarsel.** Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
- **Pålegg om salg.** Hvis seksjonseieren vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.
- **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.
- **Fravikelse.** 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 eierseksjonslovens § 39. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg. Disse bestemmelser gjelder tilsvarene i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

§ 15 Utbygging og reseksjonering

Eventuell senere oppdeling/sammenslåing av en eller flere seksjoner kan heller ikke nektes av de øvrige seksjonseierne så lenge reseksjoneringen ikke medfører ulempe for disse.

Styret eller den enkelte seksjonseier kan ikke motsette seg innvendige ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, herunder gjennomslag fra seksjon til naboeiendom, dersom det skjer i overensstemmelse med nødvendig offentlig godkjenning og det regelverk som måtte gjelde. Tilsvarende gjelder som Næringsdelen ønsker å benytte tilleggsarealer og vedtektsfestede enerettsarealer til utbygging.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven. For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR BOLIGFORENINGEN KOLBOTN ØVRE TORG

Vedtatt på konstituerende møte den 30.05.2008. Siste endring 6.4.2011

§ 1 Bakgrunn og Formål

Boligforeningen består av eiere av seksjonsnummer 2 — 162 i Sameiet Kolbotn øvre Torg, gnr.251 bnr. 5 i Nordre Follo kommune. Disse seksjoner omfatter boligblokkene E21, E22, G1, G2 og G3 og benevnes heretter samlet som Boligforeningen.

Boligdelen er inndelt i følgende enheter (økonomisk):

Seksjon 2-28	: Blokk E21 og E22	(heretter kalt E-blokkene)
Seksjon 29-162	: Blokk G1, G2 og G3	(heretter kalt G-blokkene)

E22, G2 og G3 med totalt 124 seksjoner er organisert som selveiere med egen økonomi. E21 og G1 med 37 seksjoner er organisert som borettslag – Kolbotn Torg Borettslag, org.nr. 992 710 802, og har egne vedtekter og sin egen økonomi. Sammen utgjør de Boligforeningen.

For Sameiet finnes vedtekter som regulerer forholdene for hele Sameiet.

Formålet med nærværende vedtekter er å danne grunnlag for praktisk regulering av forholdene innen Boligdelen, og å regulere forholdene overfor de andre enhetene i sameiet.

§ 2 Årsmøtet

Årsmøtet er Boligforeningens øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er alle seksjonseiere i Boligdelen.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Møtet avholdes i umiddelbar fortsettelse av det ordinære årsmøtet, jf. Sameievedtektene § 2. Styret sender separat innkalling med dagsorden, 8-14 dager før Årsmøtet.

Alle seksjonseiere i Boligforeningen har møte- og stemmerett. Det er 1 stemme pr seksjon. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og angi hvilket årsmøte den gjelder for. Borettslaget er representert med 37 seksjoner/stemmer.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Boligforeningen må anses som vesentlige.

Årsmøtet kan treffe vedtak om alle forhold innen enheten som følger av Sameiets vedtekter, § 4. Disse forhold er:

- Bruk, drift, vedlikehold og fornyelser i fellesarealer som enhetene har enerett til å disponere.

Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger om forhold som ligger under Sameiets kompetanse. Årsmøtet kan dog treffe vedtak om sitt syn på forholdet.

Årsmøtet er forpliktet til å rette seg etter vedtak i Sameiets styre og i Sameiets årsmøte for så vidt gjelder forhold som ligger under Sameiets kompetanse.

Ordinært Årsmøte skal hvert år behandle:

1. Årsmelding fra styret
2. Regnskap for Boligdelen
3. Valg av styre i Boligforeningen
4. Eventuelt

§ 3 Styret

Styret består av 3 til 6 medlemmer samt inntil 3 varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Det bør tilstrebes at styremedlemmer bor i sameiet og styret skal fortrinnsvis bestå av representanter fra alle boligblokker. Borettslaget har rett til ett fast styremedlem.

Styret skal sørge for den daglige drift av fellesarealene innen enheten, herunder vedlikehold, renhold o.l.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Boligforeningen skal benytte samme regnskapsfører og forretningsfører som Sameiet.

Forretningsfører skal få fullmakt av Boligforeningen til å foreta alle inn- og utbetalinger fra Boligforeningskonto, hvis slik konto opprettes.

§ 4 Fysisk råderett

Sameierne i Boligforeningen kan i fellesskap bruke de arealer de har enerett til, og bestemmer over bruken, drift, vedlikehold og fornyelser av alle disse arealer.

Endring av utvendige fasader, herunder montering av parabolantennor etc., er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det er tillatt med kameraovervåking av søppelrommet i sameiet.

§ 5 Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier i Boligdelen er innad i Boligforeningen ansvarlig for sin andel av felleskostnadene etter bestemmelsene i § 6.

Den enkelte sameier er utad (ovenfor tredjemann) proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 6 Felleskostnader

De felleskostnader fra Sameiet som faller direkte på seksjonseierne i Boligforeningen, samt de felleskostnader som kun knytter seg til Boligforeningen som sådan, summeres og fordeles i henhold til prinsippene i Sameiets vedtekter § 8.

Boligforeningen kan ikke foreta låneopptak.

§ 7 Vedlikeholdsfond

Boligforeningen skal vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre tiltak på fellesarealer i sameiet og arealer som Boligdelen har enerett til. Avsetning til vedlikeholdsfond innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

§ 8 Mislighold

Ved mislighold innen Boligforeningen skal styret anmode Sameiet om å gjennomføre de tiltak som følger av Sameiets vedtekter § 11.

§ 9 Tvister

Er det uenighet innen Boligforeningen, skal årsmøtet selv vurdere saken og fatte vedtak. For øvrig gjelder Sameiets vedtekter § 13.

* * *