

**VEDTEKTER
FOR
Sameiet Vardefjellet BK2 Trinn1**
Sist stadfestet på årsmøte 07.03.2018

Foretaksnummer 911 991 748

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1.1 Navn og eierforhold

Sameiets navn er Sameiet Vardefjellet BK2 trinn 1. Sameiet består av 57 seksjoner i eiendommen gnr. 83, bnr. 300 i Sørums kommun. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegge, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellestrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 1.2 Formål

Formål med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse for sameiet, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2.1 Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen, og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealet kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe eller hinder for de øvrige seksjoner.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§ 2.2 Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer en to seksjoner i sameiet.

§ 2.3 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enig, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det for følger av (1).

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader.

§ 2.5 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 2.6 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømdekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning til å lade biler i vanlige stikkontakter.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3.1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon, til ordinært årsmøte med et varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3.2 Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet i innkallingen for at disse skal kunne behandles.

§ 3.3 Stemmerett - fullmakt

Alle seksjonseiere med ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. I årsmøtet har hver seksjon stemmerett med en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen seksjonseier kan representere mer enn en seksjonseier ved fullmakt.

§ 3.4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre seksjonseierne velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokoll underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3.5 Stemmereglar - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- d Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum
- f Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- g Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig i dette.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går utover 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 stemmende på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

Ingen kan delta på en avstemning om

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens § 38 og 38 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Det gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

KAP. 4 STYRET

§ 4.1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret skal bestå av tre – fem medlemmer med minst ett varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Alle valgte medlemmer må bo i Sameiet. Årsmøtet velger styreleder særskilt. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges. Dersom styremedlem flytter og derved trer ut av styret, skal varamann tre inn som fullverdig styremedlem. Dersom styreleder og/eller flere styremedlemmer flytter og derved trer ut av styret, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte, hvor det velges nye personer inn i styret for resten av den aktuelle perioden.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 4.2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal stå for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen og sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

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

§ 4.3 Stemmeregler - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4.4 Revisor

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av årsmøtet og tjenestegjøre inntil ny revisor blir valgt.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter boligareal inkl. tilhørende boder.

§ 5.2 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sin bruksenhet. Bruksenheten grenser mot fellesarealer og mot bruksenheter i andre seksjoner hvor grensen går i veggen og etasjeskillere. Innvendige flater i vegger, gulv og himling hører til bruksenheten. Ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk, ventilasjon og elektrisitet inne i bruksenheten hører med til bruksenheten. For vann og kloakk går grensen i stamledningsnett. For elektrisitet går grensen i sikringsskapet. Vedlikeholdsplikten omfatter også utskiftninger.

Innvendig bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold for vedkommende regning, som er nødvendig, for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper.

§ 5.2.1

Bygningsmessige endringer på terrassen og endringer på fasade er ikke tillatt.

Dersom styret tidligere har gitt særskilt godkjenning til bygningsmessige endringer, skal seksjonseier ha avgitt egenerklæring på overtakelse av alt økonomisk ansvar i tilfelle vannskader og derav følgeskader. Egenerklæringen skal følge leiligheten ved salg.

Egenerklæringen kan ikke tinglyses. Forretningsfører er behjelpelig med at egenerklæringer blir overført til ny eier ved salg, som heftelse på leiligheten. Ny eier overtar derved alt ansvar tilknyttet egenerklæringen.

§ 5.3 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet har vedlikeholdsplikt for bygningsmassen, samt fellesarealer, så langt den enkelte seksjonseier ikke har vedlikeholdsplikten i henhold til § 5.2.

§ 5.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet beregnes etter samme brøk som felleskostnadene og innkreves sammen med det månedlige a akontobeløp til dekning av sameiets felleskostnader.

§ 5.5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

§ 5.7 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 5.8 Fravikelse

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr., eierseksjonslovens § 38.

§ 5.9 Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven av 16.6.2017 nr.65 kommer til anvendelse såfremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Sist endret mars 2018