

VEDTEKTER

1. Navn

Sameiets navn er Vardefjellet Boligsameie.

2. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 283 bnr 300 i Lillestrøm kommune ligger i sameie mellom de 136 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. 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 vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven (esl.)) og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt iht. Eierseksjonsloven (esl.) § 23.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta endring av husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierne forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter 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.

4.1 Ladestasjon for el-bil

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, for sikringsskapet med elektriske ledninger og annet opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier plikter å varsle styret ved mistanke om skadedyr i egen seksjon eller sameiets fellesarealer.

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret. Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold på seksjonseiers regning, som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper.

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 egenerklæringen blir overført til ny eier ved salg, som heftelse på leiligheten. Ny eier overtar derved alt ansvar tilknyttet egenerklæringen.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

De beløp seksjonseierne skal innebetale til fondet beregnes etter samme brøk som felleskostnadene, og innkreves ammen med det månedlige akontobeløpet til dekning av sameiets felleskostnader.

6. Fordeling av felleskostnader -ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierne felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk. Fellesutgiftene per måned er fordelt på eierseksjonene i forhold til kvadratmeter (BRA).

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

Ved større vedlikehold (iht. vedlikeholdsplan) som eksempelvis beisning/maling motiveres seksjonseiere til selv å håndtere en tilleggsfaktura utover normal felleskostnad.

7. Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. esl. §31. 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 sameiebrøk.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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 som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseierne med kjent epostadresse senest én uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Innkallingen til årsmøtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder innkomne forslag som skal behandles på møtet.

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

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig per epost. Har ikke seksjonseier epost, sendes innkalling per post.

Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den epost/postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Det er seksjonseiers ansvar å påse at styret har korrekt epost/postadresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

I de tilfeller det er tvil om en sak er av felles interesse for sameiet, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall.

Husordensregler kan med alminnelig flertall fastsettes på årsmøtet.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren, hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førskommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ingen seksjonseier kan representere mer enn en seksjonseier ved fullmakt.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet ledes av styreleder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum,
- g) 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 felleskostnadene.

Hvis tiltakene etter punkt g) 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 disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning kreves det at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

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 felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

8.5 Ugildhet (inhabilitet) i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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 eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsberetning

2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Velge styreleder når lederen er på valg
5. Velge styremedlemmer som er på valg
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8. Behandle forslag fra styret
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Etter fusjonering av sameiene, skal styret bestå av ett medlem og ett varamedlem fra hvert sameie. I tilfelle hvor valgkomiteen ikke finner nok kandidater til vervene, kan styret bestå av 3 styremedlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styrets medlemmer og vararepresentanter skal velges særskilt til følgende verv:

- Styreleder
- Styremedlem (Nestleder)
- Styremedlem (Sekretær)

En kandidat anses valgt når vedkommende har fått minst 50% av avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Alle valgte medlemmer må bo i sameiet. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Dersom styremedlem flytter, og dermed trer ut av styret, skal varamann tre inn som fullverdig styremedlem. Dersom styreleder og/eller flere styremedlemmer flytter, og dermed trer ut av styret, skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte, hvor det velges nye personer inn i styret for resten av den aktuelle perioden.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder er, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) 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 (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styre

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere seksjonseiere på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 60 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseierne eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 64. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 65. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Kamera overvåking

Garasjeanlegg og bodområder skal kameraovervåkes. Ref. vedtak på årsmøte den 24. mars 2022. Styret skal sørge for at kameraovervåking skjer i henhold til retningslinjer fra Datatilsynet.

14. Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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 være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom Namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

Eierseksjonssameiets vedtekter er de opprinnelige vedtekter iht. vedtekter til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, slik de er protokollert ovenfor.

Styret i Vardefjellet Boligsameie

Siste endringer ble vedtatt på Digitalt Årsmøte den 24. mars 2022
Opprinnelig vedtatt på digitalt årsmøte 17. juni 2021