

Vedtekter for Sameiet Grønfjellia 28

Vedtatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Eierseksjonsloven gjelder for sameiet, og er ufravikelig (lovens §5). Mesteparten av vedtektene er en tilpasning av eller direkte gjengivelse av aktuelle paragrafer.

Kapittel 1: Sameiet og eiernes rådighet

§ 1-1 Sameiet og dets formål

- (1) Sameiet Grønfjellia 28 (heretter «sameiet») er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 108, bnr. 544 i Alver kommune, med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter «eiendommen»).
- (2) Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner (heretter «seksjoner») slik det fremgår av vedlagte kart (vedlegg 1), samt seksjoneringsbegjæring med situasjonsplan og plantegninger (vedlegg 2).
- (3) Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen.

§ 1-2 Seksjoner i sameiet

- (1) Sameiet består av to seksjoner. Begge seksjonene er boligseksjoner.
- (2) Sameiebrøken er $\frac{1}{2}$ for hver andel, og bygger på hoveddelens BRA areal, ikke inkludert balkonger.
- (3) Bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen som angitt i vedlegg 1. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, inkludert tilleggsareal, er fellesareal.

§ 1-3 Juridisk rådighet

- (1) Hver seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal.¹ Dette inkluderer blant annet rett til salg, pantsettelse og utleie. Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.²
- (2) Korttidsutleie (utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) er tillatt i inntil 90 døgn per år.³ Ved utleie, skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til leietaker og eier.

§ 1-4 Faktisk rådighet⁴

- (1) Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon med tilleggsareal. Seksjonen kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i vedtekter og seksjoneringsvedtak.
- (2) Hver seksjonseier har rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) Bruk av seksjon og tilleggsareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den andre seksjonseieren.

¹ Eierseksjonsloven §24

² Eierseksjonsloven §31

³ Eierseksjonsloven §24, 7.ledd

⁴ Eierseksjonsloven §25

Kapittel 2: Vedlikehold og drift av sameiet

§ 2-1 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for eiendommen.⁵

§ 2-2 Bygningsarbeider

- (1) Arbeider kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret dersom de
 - (a) medfører endring av fasade eller flate mot fellesareal eller annen seksjon
 - (b) berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet eller
 - (c) medfører en særlig risiko for skade eller belastning av fellesarealene.
- (2) Nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- (3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.⁶

§ 2-3 Felleskostnader⁷

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Disse fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for dette, kan kostnadene fordeles etter nytte eller forbruk for den enkelte seksjon.
- (2) Hver seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene samt til avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 2-4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt⁸

- (1) Hver seksjonseier skal for egen regning holde seksjonen med tilleggsareal i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter balkong og terrasse, samt alt indre vedlikehold, herunder vannrør, ventilasjon og elektrisk anlegg.
- (2) Seksjonseieren har ikke ansvar for vedlikehold som nevnt i §2-5.
- (3) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, skal dette straks meldes skriftlig til styret.

§ 2-5 Sameiets vedlikeholdsplikt⁹

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter sluk, vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller går gjennom bruksenheter.¹⁰
- (3) Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av

⁵ Eierseksjonsloven §28

⁶ Eierseksjonsloven §26

⁷ Eierseksjonsloven §29

⁸ Eierseksjonsloven §32

⁹ Eierseksjonsloven §33

¹⁰ Eierseksjonsloven §32, 5 og 6.ledd

seksjonen. Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

§ 2-6 Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold¹¹

- (1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Erstatningsansvaret begrenses som beskrevet i eierseksjonsloven.
- (2) Tilsvarende gjelder dersom sameiet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten.

§ 2-7 Pålegg om salg eller fravikelse¹²

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret gi skriftlig pålegg om å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om adgangen til slikt pålegg. Frist for salg skal være minst 6 måneder fra mottatt vedtak. Er pålegget ikke etterkommet ved fristutløp, kan sameiet kreve seksjonen tvangssolgt.¹³
- (2) Medfører seksjonseierens eller -brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er dennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.¹⁴

Kapittel 3: Årsmøtet

§ 3-1 Årsmøtet

- (1) Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.¹⁵
- (2) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.¹⁶
- (3) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.¹⁷
- (4) Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal inneholde tid og sted for møtet, samt informasjon om saker som skal behandles. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. For ekstraordinært årsmøte skal det være minst 3 dagers varsel. Innkalling kan sendes på e-post, dersom e-postadresse er registrert hos styret.¹⁸

§ 3-2 Årsmøtets oppgaver

- (1) Årsmøtet skal behandle alle saker som er angitt i innkallingen.
- (2) Uavhengig av dette skal det ordinære årsmøtet:¹⁹
 - (a) behandle eventuell årsberetning fra styret
 - (b) behandle og eventuelt godkjene styrets regnskap for foregående kalenderår
 - (c) velge styremedlemmer.

¹¹ Eierseksjonsloven §§34 til 37

¹² Eierseksjonsloven §§38 til 39

¹³ Eierseksjonsloven §38

¹⁴ Eierseksjonsloven §39

¹⁵ Eierseksjonsloven §40

¹⁶ Eierseksjonsloven §41

¹⁷ Eierseksjonsloven §42

¹⁸ Eierseksjonsloven §43

¹⁹ Eierseksjonsloven §44

- (3) Dersom begge seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan det også gjøres vedtak i saker som ikke står i innkallingen.²⁰

§ 3-3 Deltakelse på årsmøtet²¹

- (1) Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjonseier har én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 3-4 Ledelse av årsmøtet²²

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3-5 Inhabilitet på årsmøtet²³

- (1) 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 om salg eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (2) Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 3-6 Årsmøtets vedtak²⁴

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet er fastsatt.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle 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

²⁰ Eierseksjonsloven §45

²¹ Eierseksjonsloven §46

²² Eierseksjonsloven §§47 og 53

²³ Eierseksjonsloven §48

²⁴ Eierseksjonsloven §§49 til 52

- (d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- (e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
- (3) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (4) Hvis tiltak etter tredje ledd 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.
- (5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
 - (a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - (b) oppløsning av sameiet
 - (c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - (d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- (6) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.²⁵

Kapittel 4: Styret og andre funksjonærer

§ 4-1 Styret og dets sammensetning²⁶

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst et annet medlem.
- (2) Årsmøtet bestemmer om det skal være to eller tre medlemmer i styret, og om det skal velges varamedlemmer.
- (3) Begge seksjonseierne skal være medlem av styret.

§ 4-2 Valg, tjenestetid og godtgjørelse²⁷

- (1) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
- (2) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.
- (3) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 4-3 Styremøter²⁸

- (1) Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

²⁵ Eierseksjonsloven §40

²⁶ Eierseksjonsloven §54

²⁷ Eierseksjonsloven §55

²⁸ Eierseksjonsloven §56

- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når begge mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke dersom styret bare består av begge seksjonseierne. I så fall beregnes stemmene på samme måte som for årsmøtet og styret er beslutningsdyktig når begge seksjonseierne er til stede.
- (5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 4-4 Styrets oppgaver og avgjørelser²⁹

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (4) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-5 Styrets myndighet³⁰

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.
- (3) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

§ 4-6 Forretningsfører, regnskap og forsikring

- (1) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. I så fall gjelder eierseksjonslovens regler om forretningsfører.³¹

²⁹ Eierseksjonsloven §§57 til 59

³⁰ Eierseksjonsloven §60

³¹ Eierseksjonsloven §§61 til 63

- (2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.³²
- (3) Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Kapittel 5: Vedtekter

§ 5-1 Endringer i vedtektene³³

- (1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.
- (2) Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Sist endret av årsmøtet xx.xx.2020

³² Eierseksjonsloven §64, 1.ledd

³³ Eierseksjonsloven §27