

VEDTEKTER

for Boligsameiet Vangtunet

(leiligheter i hus 1-11) – oppdatert 11.03.2020

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Vangtunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Vangtunet"). Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 550 i Vestby kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom,

gnr. 8, bnr. 550 i Vestby kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøken størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

for neste periode.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstav d) og e), som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Når det gjelder utgifter knyttet til garasjekjelleren vises det til fordelingen i § 4 nedenfor.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf § 4 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
- b) lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) eiendomsforsikring, jf. § 21
- e) utvendig beising

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjer skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har garasje plasser som tilleggsdeler til sine seksjoner. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt eier.

I garasjekjellerne er det til sammen 18 plasser som tilfaller sameiet som fellesareal. Av disse 18 plassene er 4 plasser regulert til HC-plasser. Det er opp til Sameiet å bestemme hvordan disse 18 plassene skal forvaltes. Hver husstand har en biloppstillingsplass i garasje, og en ½ plass ute på gjesteparkering. Lagt opp til elbillading i garasje. For informasjon, kontakt styret.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ytre vedlikehold.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.

Fellessarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Maks 3 styremedlemmer til valg samme år.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en trededel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte. Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Hver seksjon gir en stemme, med unntak av "garasjeseksjonene" som ikke har stemmerett. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig

og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. 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.

§ 19 FRAVIKELSE

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 STYREHONORAR

Styrehonorar utbetales etter ordinært sameiermøte. Styret får sameiets godkjenning til å fordele honoraret mellom styrets medlemmer. For å få fullt honorar, må man ha sittet i styrevervet i 12 av 12 mnd. Om ikke full styretid, blir honoraret fordelt på antall måneder styremedlemmet har sittet i løpet av perioden.

Styrets honorar vedtas av årsmøtet. Dette blir fordelt av styret på første styremøte etter årsmøtet. Fordelingen kan forandres på hvert år.

§ 25 KORTIDSUTLEIE-LOV FRA 1 JANUAR 2020

Kortidsutleie gjennom Airbnb og Finn.no er lov maks 60 døgn pr. år.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VANGTUNET – GNR 8 OG BNR 550 I VESTBY
KOMMUNE, JFR. § 3**

Snr 1	71	Snr 37	71
Snr 2	71	Snr 38	71
Snr 3	71	Snr 39	110
Snr 4	71	Snr 40	110
Snr 5	110	Snr 41	110
Snr 6	110	Snr 42	110
Snr 7	110	Snr 43	71
Snr 8	110	Snr 44	71
Snr 9	71	Snr 45	71
Snr 10	71	Snr 46	71
Snr 11	71	Snr 47	71
Snr 12	71	Snr 48	71
Snr 13	71	Snr 49	110
Snr 14	110	Snr 50	110
Snr 15	110	Snr 51	110
Snr 16	110	Snr 52	110
Snr 17	110	Snr 53	110
Snr 18	110	Snr 54	110
Snr 19	94	Snr 55	71
Snr 20	71	Snr 56	71
Snr 21	71	Snr 57	71
Snr 22	71	Snr 58	110
Snr 23	131	Snr 59	110
Snr 24	110	Snr 60	110
Snr 25	110	Snr 61	71
Snr 26	110	Snr 62	71
Snr 27	71	Snr 63	71
Snr 28	71	Snr 64	110
Snr 29	71	Snr 65	110
Snr 30	71	Snr 66	110
Snr 31	110	Snr 67	94
Snr 32	110	Snr 68	71
Snr 33	110	Snr 69	71
Snr 34	110	Snr 70	131
Snr 35	71	Snr 71	110
Snr 36	71	Snr 72	110

Sum: 6604