

VEDTEKTER

for

Vilbergskogen Sameie 2

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Vilbergskogen Sameie 2 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 54 boligseksjoner beliggende på gnr 17, bnr 397 i Eidsvoll kommune.

Prosjektet Vilbergskogen («Prosjektet») består av 3 byggetrinn (3 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Vilbergskogen

Sameiet er tilknyttet Kastellåsen Velforening org nr 915 228 534. Kontingent blir fakturerer over felleskostnadene til eierseksjonssameiet. Velforeningens formål er å drifte lekeplasser og veier på området.

Garasjeanlegg med tilhørende bod areal organiseres som en næringsseksjon, hvor hver kjøper av garasjeplass 44 stk har en andel (1/45) del i seksjon N55. Vilbergskogen Sameie 2 eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv. Utbygger eier andeler som ikke er solgt med tilhørende adkomstrett.

6 parkeringsplasser ute på grunn disponeres eksklusivt og kan omsettes og tildeles av utbygger eller utbyggers rettsfølger

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («**Bruksenhet**») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Garasjelegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Vilbergskogen Sameie 2 og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 2-2.

Garasjeplasser med ideelle andeler i Næringsseksjon 55 kan omsettes. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjelegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Det skal så langt det lar seg gjøre lages en realkobling til seksjonsnummer i boligseksjon. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere eller leietagere i sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, vindskjerming for terrasser og balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmepumpe/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen 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 boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) med mindre særlige grunner taler for å fordele etter nytten for den enkelte bruksenhet.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, o.l.

(3) Kabel-tv/internett, kostnader til drift av garasjeanlegg og Kastellåsen Velforening fordeles etter nytte.

(4) Kostnader til oppvarming fordeles etter sameiebrøk/BRA.

(5) Andel av kostnader for drift av anleggseiendom uteområder i Prosjektet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter fordelingsbrøk de 2 sameiene seg imellom etter antall enheter pr sameie. Det enkelte byggetrinn skal ikke være med på kostnadsdelingen før boligkjøperne har begynt å overta boligene.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem. Styret representerer seksjonseierne i Garasjesameiet/anleggseiendommen. Sameiet kan minst ha en representant fra utbygger Vilbergskogen AS, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtakelse er gjennomført.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(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 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

7-5 Inhabilitet

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.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonene tjener som «støttefunksjon» til boligene og har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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
- 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) 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, beslutes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

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.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasje plass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Vilbergskogen, eller mellom utbygger og Eidsvoll kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Eidsvoll kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/ bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Eidsvoll kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Vilbergskogen og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Vilbergskogen.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 17/396 eller senere fradelt eiendom, har adkomstrett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom næringsseksjon N55 Gnr/bnr 17/397 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under gnr 17 bnr 396, med adkomst gjennom anleggseiendommen.. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13.5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13.6 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Sameiet skal minst ha en representant fra utbygger, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtagelse er gjennomført.