

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET PARKODDEN

§ 1 - Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Parkodden (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 78 bnr. 410 i Lillestrøm kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 166 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og 2 næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til søknaden om seksjonering. Sameiets adresser er Sagbruksveien 54, Støperiveien 43, 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63, 65, 67 og Verkstedveien 2, 4, 6, 8, samt Næringsdel A: Støperiveien 55 og Næringsdel B: Støperiveien 39, 45 og 47.

§ 2 - Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se forøvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 3 - Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. 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 seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på a kontobeløpene som den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonen faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.8 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels etter likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste betaling fra den enkelte seksjonseier.

3.1. Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.

- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Næringsdelen betaler et beløp stort kr 500 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, fordelt i henhold til sameiebrøkene:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bodarealer, gjesteparkeringsplasser, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeopp ganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappopp ganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Fjernvarme og varmtvann for boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser, gårdsrom og gatetun.
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 5.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1 og 3.2, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruert vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Varmtvann
- Fjernvarme.

Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, avregning foretas årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig så fremt tjenestene leveres gjennom sameiet.

3.6. Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet garasjeanlegg:

Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegg med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonene som til enhver tid besitter eierskap eller bruksretten til parkeringsplassene i garasjeanlegget, med lik del på hver parkeringsplass. Kostnader forbundet med gjesteparkeringsplasser håndteres som felleskostnad etter punkt 3.2 over. Det skal for alle parkeringsplasser betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

3.7. Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.8. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§ 4 - Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5 - Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 - Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7 - 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 i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken til kommende styremøte. Endringen gjøres gjeldende fra årsmøte i 2024.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 - Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 - Saker som skal behandles på ordinært årsmøte På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 - Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas 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 en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11 - Om årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 - Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 - Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel 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.

§ 14 - Fravikelse

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 Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 - Erstatning

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 - Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adgang for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrasseguly, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige

bygningmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og seksjonseiermøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17 - Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 - Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming 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 særinteresse i.

§ 19 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.

Sameiet har i alt 132 stk. p-plasser i garasjeanlegg i henhold til offentlig parkeringsnorm, som er seksjonert som tilleggsdel til enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved saklig grunn kan ny plass anvises. Som saklig grunn skal regnes behov for tilrettelagt HC-plass eller andre særlig tungtveiende grunner. Bytte mellom alminnelig bilplass og tilrettelagt plass for El-bil eller MC-plass og bilplass skal ikke finne sted uten rettighetshavernes samtykke. Kostnadene knyttet til bytte, herunder reseksjonering dersom byttet ikke har midlertidig karakter, bekostes av seksjonseieren eller seksjonseierne som ønsker byttet. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av øvrige parkeringsplasser.

Parkeringsplassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av p-plass er ikke tillatt før seksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Overdragelse av parkeringsplassen kan bare skje sammen med overdragelse av seksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere. Salg av parkeringsplassen er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

§ 20 – Kostnader – avfall og brannalarmer

Seksjonseiere (også der hvor seksjonseiere leier ut sin seksjon) kan ilegges gebyr på kroner 2.000,- for avfall som finnes hensatt med identifikasjon som kan identifisere den som har satt fra seg avfallet.

Kostnader for brannalarmutløsning hvor det ikke er brann eller teknisk feil, blir belastet eier av seksjonen hvor alarmen ble utløst

§ 21 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.