

## VEDTEKTER FOR SAMEIET NOREFJELLTUNET III

Sameiet Norefjellfjelltunet III, underfestenr. 83 fra festenr, 56 av g,nr. 209, b.nr. 1, 3, 4, 5 og g.nr. 210, b.nr. 1, i Krødsherad kommune. Endret 9.mars 2011.  
Vedtatt 21. mars 2019.

### 1. Definisjon

Sameiet Norefjelltunet III består av 15 eierseksjoner i Krødsherad kommune. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer på eiendommen disponeres av fellesskapet.

Den enkelte seksjonseier forplikter seg, ved kjøp av seksjonen, til å akseptere nedenstående vedtekter for seg og sine rettsetterfølgere. Disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overdragelsesavtale vedrørende seksjonen.

### 2. Ansvar

Seksjonseierne hefter utad og innad (seg i mellom) i henhold til seksjonenes eierbrøk, kfr. pkt. 4.

### 3. Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Salg og utleie skal meddeles forretningsfører/styret for registrering.

I den utstrekning seksjonseierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er seksjonseierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

### 4. Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av seksjonseierne og fordeles etter eierbrøkenes størrelse.

### 5. Elektriske installasjoner / EL-Bil

Den enkelte seksjonseier kan ikke utføre noen form for elektriske installasjoner i sameiets fellesområder eller tilknyttet felles elektrisk opplegg uten at det på forhånd er innhentet samtykke fra styret.

Elektriske installasjoner til EL-bil kan kun utføres etter samtykke fra og i henhold til retningslinjer fra styret. Det forutsettes at man bruker Krøderen Elektriske for å ivareta et felles opplegg. Det forutsettes også at uttak/lader kobles direkte til egen måler og at installasjon og forbruk dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det er ikke anledning til å lade EI-bil fra sameiets felles elektriske anlegg. Dette omfatter også den enkelte sameiers egen bod og smøre-bod.

## 6. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

- A) Styrets årsberetning.
- B) Sameiets årsregnskap.
- C) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
- D) Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter).
- E) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte seksjon en stemme. Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne. Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Det ligger under møtelederens ansvar å føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende ( \ seksjonseierne valgt av årsmøte.

Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

### **Sameiermøtes kompetanse.**

Ved nyanskaffelser og utbetalinger som må anses som vesentlige, trengs minst 2/3 av gyldig avgitte stemmer. Det samme gjelder for endring av sameiets vedtekter.

Enstemmighet blant seksjonseierne kreves ved endring av punktene 3, 4, 5 og 11. For øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

### **Inhabilitet.**

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmakt delta ved noen avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på årsmøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende seksjonseier eller fullmektig har en fremtredende/vesentlig personlig eller økonomisk særinteresse i den sak som er til behandling på årsmøtet.

### **Fullmakt.**

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder for forestående årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

### **Fellesareal.**

Årsmøtet treffer bestemmelser om hvordan det innvendige fellesareal skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir vedlikeholdt på en

tiltalende måte. Det henligger under årsmøtet å vedta eventuelle husordensregler. Utkast til husordensregler følger disse vedtekter.

### **7. Sameiets daglige ledelse**

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 år, og tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Hvert styremedlem skal ha sin personlige vararepresentant.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Innkallelsesfristen er 1 uke.

Styremøte ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall fra denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av seksjonseieres fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende/vesentlig personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

### **8. Vedlikehold**

Det påhviler seksjonseier den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen med tilhørende vinduer og balkongdører, samt rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte seksjonseier.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsarbeider når dette er påkrevd av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Vedlikehold av indre fellesarealer utføres etter plan utarbeidet av styret.

Endringer og nyanlegg etc. i seksjonene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden som f.eks. markiser m.v. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

### **9. Mislighold**

Ved brudd på forpliktelser kan styret ilegge en bot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt, og som er sikret i den panterett som er nevnt i pkt. 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet.

Hvis seksjonseier gjør seg skyldig i grove eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtekter eller bestemmelser avledet fra disse, kan sameiet pålegge seksjonseieren å fraflytte og selge seksjonen.

### **10. Sikkerhetsstillelse**

Til sikkerhet for seksjonseierens og deres rettsettfølgeres forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 30.000,- i hver seksjon.

Prioriteten for panteretten skal til enhver tid ligge innenfor 90% av første gangs kjøpesum og har ikke opptrinnsrett.

Med 6 - seks - måneders varsel kan sameiermøtet med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Slik eventuell beslutning blir å tinglyse som heftelse på den enkelte seksjon.

### **11.**

Alle seksjonseiere har ved sin tiltredelse av nærværende vedtekter akseptert og har sitt konsesjonsinnehaveren til festnr. 56 fullmakt til å undertegne de nødvendige dokumenter for etablering av sameiet.

Seksjonseier er gjort kjent med at seksjonen er tilkoblet ledningsnett til Norefjell Vann- og Avløpsseksjon AS (NVA), som er et privat selskap.

Tilkoblingsavgift for vann og avløp er inkludert i kjøpesummen. Sameiet er forpliktet til å betale de årlige avgifter som fastsettes av NVA. Avgiften betales under ett av sameiet og avregnes i sameieutgiftene. Seksjonseier og sameiet er forpliktet til å vedta NVA's sanitærreglement og abonnementsvilkår.

### **12 . Tinglysing**

De vesentligste punkter i sameiets vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon, så årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

Som seksjonseier i Sameiet Norefjelltunet III vedtar jeg foranstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsettfølgere. Jeg er for øvrig kjent med at forhold som ikke reguleres av ovenstående vedtekter, reguleres av lov av 16. juni 2017 nr. 65 (Lov om eierseksjoner).

\*\*\*\*\*