

VEDTEKTER

FOR SAMEIET

SØNDERHAGEN 5

I STANGE KOMMUNE

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sønderhagen 5
Eiendommen har gnr. 96 Og bnr. 171 i Stange kommune.
Sameiet vil bestå av 40 boligseksjoner.
Adresse: Sørjordet, 2335 STANGE
Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter

§ 2 EIERFORHOLD

Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameierbrøk som er angitt i tinglyst seksjonsbegjøring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til hoveddel og tilleggsdel.

Tomtearealer og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene er fellesareal.

§ 3 SAMEIERMØTER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige medeiere.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§ 4 Ordinært sameiermøte

holdes hvert år innen juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før sameiermøtet holdes. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte

avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til det ekstraordinære sameiermøte finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 6 På sameiermøtet har hver eierseksjon én stemme.

Det ordinære sameiermøte skal behandle årsrapport fra styre, behandle og godkjenne årsregnskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen og foreta valg av styre og revisor. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er tilstede velger sameiermøtet møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referat tilsendt alle sameiere.

§ 7 Som hovedregel treffes alle vedtak alminnelig flertall

i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedring som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, og til endring av vedtektene. For øvrig gjelder bestemmelser gitt i lov om eierseksjoner.

§ 8 Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, Styreleder velges særskilt.

§ 9 Styremøte

holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det, eller når minst to styremedlemmer forlanget det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sone forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

§10 Styret står for forvaltningen

av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, og gi instruksjon, samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall. Utad tegnes sameiet av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11 § REVISJON

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 12 FELLESGIFTER

Alle fellesutgifter og løpende utgifter fordeles av forretningsføreren. Med fellesutgifter forstås alle utgifter som ikke direkte kan henføres til den enkelte seksjon eller utgifter som etter avtale er bestemt skal belastes den enkelte seksjonen.

Fellesutgifter er for eksempel:

1. Renovasjon (eget vann/kloakkforbruk betales av hver enkelt sameier)
2. Elektrisitet til fellesarealer
3. Forsikringspremier for bygningen
4. Nødvendig vedlikehold av fellesarealer
5. Nødvendige driftsutgifter vedrørende fellesrom og fellesarealer
6. Forretningsfører og revisor

Forretningsføreren skal fordele kostnadene nevnt under 1 – 6 foran på den enkelte seksjonseier i henhold til sameierbrøken, hvis annet ikke er avtalt. Det som særskilt kan avtales fordelt på en annen måte er utgifter som kun en eller et begrenset antall har nytte av.

Forskuddsvis hvert kvartal skal det innkreves et á-konto beløp fra seksjonseierne. Så fremt forskuddsbetalingene **ikke dekker** de løpende utbetalinger, plikter den enkelte seksjonseier å innbetale nødvendig likviditetstilskudd etter forretningsføreren/sameiestyrets anvisning med 14 dagers varsel.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk (forholdsvis etter sameierbrøken) ansvarlige.

§ 13 RÅDIGHET

den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret.

Hver eier har full disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

§ 14 HUSORDEN

Sameiermøtet kan vedta husordensregler.

§ 15 VEDLIKEHOLD

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom at alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameiere etter vedtak på sameiermøtet, sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter at seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev.

Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder for adkomsten for noen av seksjonene.

De enkelte sameiere er forpliktet til å holde en normal romtemperatur i sin seksjon. Styret skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Sameiet tegner nødvendig gårdseierforsikring. Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innboforsikring.

§ 16 FELLESAREALER, GARASJEPLASSER OG BODER

Til fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Disse må ikke brukes slik at andre sameiere unødige eller urimelig hindres i bruk av dem. Alle boligseksjonene er tildelt 1stk. Utvendig bod samt parkeringsplass på felles parkeringsanlegg.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet..

§ 18 PANTERETT - SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

Sameiet har pant i hver seksjon i samsvar med eierseksjoneringsloven. Denne panteretten gjelder uten tinglysning, jfr. samme lov. Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

§ 19 VEDLIKEHOLD OG FASADEENDRINGER

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

Dersom sameier/beboer ønsker utvendig solskjerming skal **Fasadeprodukter AS** v/ Håvard Nyland benyttes.

Disse vedtekter tiltres forløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.