VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DAL SNARKJØP

§ 1
Navn og formål

Sameiets navn er Dal Snarkjøp.
Sameiet består av 4 seksjoner på gnr 93, bnr 72 i Eidsvoll kommune.
Sameiets bygninger består av eksisterende bygning med 4 seksjoner og 4 garasjer i carport samt areal i kjeller til bod og vaskerom.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2
Foretaksregisteret

Styret skal melde sameiet til Foretaksregisteret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens §11, 3. ledd.
(PS, dette er frivillig i så små sameier)

§ 3
Sameiermøtet

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:
(1) Godkjennelse av årsregnskapet.
(2) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
(3) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder og revisor

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Ingen sameier har mer enn to stemmer på sameiemøtet. Kommunale eller statlige eiere som eier flere enn to seksjoner, vil maksimalt kunne stille med to stemmer på sameiermøtet og en stemme i styret.

En sameier kan møte med fullmektig, dog kan ingen være fullmektig for mer enn 2 sameiere. Fullmakten skal være skriftlig, datert og signert av fullmaktsgiver.

Sameiets revisor velges av første sameiermøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
6. 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 på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
7. endring av vedtektene.

Det kreves enstemmighet blant de avgitte stemmer i saker som faller inn under eierseksjonsloven § 30, 3. ledd.

§ 4
Styret

Hver seksjon skal være representert med en representant i styret, jf eierseksjonsloven § 38, femte ledd. Styreleder velges av sameiermøtet og fungerer ett år om gangen.

Det skal føres referat fra alle styremøter som signeres av styret.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og kan kun forplikte sameiet ved underskrift fra minst tre av sameierne, inkl styrets leder.

§ 5
Fordeling av kostnader

Sameiets kostnader skal fordeles etter sameierbrøken beregnet på grunnlag av leilighetens boareal.

§ 6
Eksklusive bruksretter

Til hver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig og egen bod.

Seksjon 1 og 2 har eksklusiv bruksrett til grunn/hageareal. Dette er avmerket på plantegningene samt situasjonskart, beskrevet som følger:

Seksjon nr. 1: Fire meter fra seksjonen på langsiden mot sør og kortsiden mot øst, men på kortsiden ikke lenger enn til og med inngangsdøren.
Seksjon nr. 2: Fire meter fra seksjonen på langsidene mot sør og nord samt langs hele kortsiden mot vest.

§ 7
Disposisjons - og råderett

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Utleie krever styrets godkjenning, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering.

Sameierne plikter ved salg og fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge evt husordensregler og vedtekter. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på deres forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge ham/henne å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens § 26.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksrett svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. eierseksjonsloven § 25.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 8
Bruk av fellesareal og fellesrom

Bruk og disponering av fellesareal, fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 9
Vedlikehold

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tilleggsareal). Den enkelte sameier svarer også for utvendig vedlikehold av dører og vinduer som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse.

Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for sameierens regning.

Annet utvendig vedlikehold, vedlikehold av fellesrom og fellesareal, anlegg og utstyr samt skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg er sameiets ansvar.

Bygninger og fellesareal skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

Øvrig vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 10
Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned, beregnet som et månedlig à-konto beløp. Dette fastsettes av sameiermøtet på grunnlag av det vedtatte budsjettet. Styret kan om nødvendig kreve tilleggsinnbetalinger. Tilleggsinnbetalinger skal dokumenteres.

A-kontoinnbetalingene avregnes en gang per år etter at regnskapet er vedtatt av sameiermøtet. For lite innbetalt forfaller til betaling etter styrets bestemmelse. For mye innbetalt avregnes mot fremtidige a-konto beløp.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil fondet anses tilfredsstillende, innkreves det etter styrets skjønn et tillegg, dog begrenset oppad til 10% av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken.

(Dette kan kanskje gjøres enklere i et sameie med fire seksjoner. F eks at det innbetales før utgifter pådras, f eks 14 dager før forsikring etc forfaller)

§ 11
Sameiernes ansvar utad

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata). Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 12
Skader / forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.
Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.
Den enkelte sameier tegner forsikring for eget innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 13
Bygningsmessige innredninger

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

§ 14
Boder

Hver seksjon disponerer en bod i kjelleren. Bruksretten til boden overføres ved salg av seksjonen.