

VEDTEKTER

For

Statsrådtunet Boligsameie

Vedtatt på stiftelsesmøte den 12. desember 2012, sist endret 25.4.2018

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Statsrådtunet boligsameie. Sameiet består av i alt 32 seksjoner på Gnr 129, Bnr 17-1 i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal for garasjeplasser og utearealer. Til hver seksjon på bakkeplan (1 etg.) følger et eksklusivt/privat uteareal. Arealet gir eieren av seksjonen bruksrettighet. Arealet inngår som en del av sameiets fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av alle eiere til de 32 bruksenhetene i sameiet.

Seksjonseiere har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Seksjonseierens bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene

Seksjonseieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt i sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn».

Dersom det er tilrettelagte parkeringsplasser er disse forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen, Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten

§ 3. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a-kontobeløp om forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

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

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 svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Tv/internett fordeles likt mellom alle seksjonseiere.

§ 4. Vedlikehold, vedlikeholdsfond

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann –og avløpsledninger går frem til felles bunnledning og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiernes bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseiernes vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøte kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. I tillegg til fast felleskostnad, så plikter hver enkelt seksjonseier å innbetale et ekstraordinært beløp stort kr 2500,- til sameiets felles konto ved innflytting. Dette er ment som et tiltak for å sikre betalingsevnen til sameiet, selv med få beboere innflyttet.

§ 5. Salg og erverv av seksjon, registrering av seksjonseiere, utleie

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 6. Styret

Sameiets styre består av minimum tre representanter og ett varamedlem fra eierseksjonene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Ved partall antall medlemmer i styret, så har styreleder dobbeltstemme.

§ 7. Styremøter, styrets oppgaver

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret fatter kun vedtak når et samlet styre er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter seksjonseierne med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi procura.

§ 8. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sårsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

§ 9. Innkalling, saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyest 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle siste frist for innlevering av saker.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning/rapport
- Regnskap for foregående år
-
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt evt. godtgjørelse til disse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet til vedtak om:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte. Se for øvrig Kap.VIII -§44 i lov om eierseksjoner.

§ 12. Forretningsførsel

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelt andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt besørger eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret. Se for øvrig Kap.VIII -§45 i lov om eierseksjoner.

§ 13. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 14. Habilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31, dersom ikke annet følger av disse vedtekter.