

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Eierseksjonssameiet Verven Nord Bolig 1-10

Parsell av Gårdsnummer: 683

Bruksnummer: 45 / 537 / 538 / 539

Seksjonsnummer: 1-10

Kommune: Ringsaker

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 10 eierseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Ringsaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler som er tilknyttet seksjonen. Hver seksjon har bruksrett til fellesarealer på nord og sørsiden av boligene, samt felles veg øst for boligene iht. vedlagte seksjonskart. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter, og eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Eierseksjonen er også pliktig til å være medlem i Vervenvegen Velforening. Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av friområder i tilknytning til Vervenvegen.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Endringer av utvendig farge og type overflatebehandling skal besluttes av årsmøtet, alternativt styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 FELLESKOSTNADER OG LEGALPANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og som gjelder fasiliteter og/eller tilbud/tilbud/ordninger som alle seksjonene benytter seg av. Slike kostnader skal i utgangspunktet fordeles likt mellom sameierne. Kostnader som kan avgrenses til en eller flere seksjoner (og hvor seksjonens størrelse ikke har betydning), deles i utgangspunktet likt mellom de brukende seksjoner. Eksempel på dette er kostnader knyttet til eventuell kollektivavtale for tv/bredbånd, regnskapsføring, styrehonorarer og drift og vedlikehold av fellesarealer/uteområder. Kostnader som relateres

til seksjonens størrelse (for eksempel bygningsforsikring og vedlikehold av bygningsmasse). fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk. Kostnader som kan avgrenses til hver enkelt seksjon, som for eksempel kommunale avgifter og elektrisitet (inkludert nettleie) betales av den enkelte sameier etter faktisk forbruk.

Sameiet har lovbestemt panterrett i seksjonene for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon pluss eventuelle tilleggsdeler (bygningmasse), påhviler i utgangspunktet fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For de bygningsdeler som eventuelt måtte grense mellom to bruksenheter, deles vedlikeholdsansvaret mellom de bruksenheterne som grenser mot bygningsdelen. Sameiet har vedlikeholdsansvar for fellesarealer og fellesanlegg, så som fellestomt og stikkledninger for vann og avløp.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og ett medlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§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 kan treffe vedtak og igangsette ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfellet, skal besluttet av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Et samlet styre forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Beslutning om å ha forretningsfører eller gi prokura, fattes av årsmøtet.

§ 8 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Vedtak treffes med enstemmighet. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet 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 tredjedels flertall, kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På

det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning. . Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder (som ikke behøver å være seksjonseier). Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 10 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 også tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som fattes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 FULLMAKT, RÅDGIVER OG MØTEPLIKT

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. 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.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Eventuell revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelle velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 14 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. 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.

§ 15 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 tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. eierseksjonsloven.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 17 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående, om eget eller nærståendes ansvar, eller pålegg og salg eller fravikelse av egen seksjon.

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

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Ringsaker den 04.03.2025

Eierseksjonssameiet Verven Nord 1-10
ved styreleder