

Vedtekter for sameiet i Tindelia

1. NAVN/FORMÅL/EIENDOMMEN

Sameiets navn er Sameiet Tindelia XX og omfatter gnr. xxx/bnr. xxx i Øystre Slidre kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom de vedtekter som er nedtegnet. Eiendommen er planlagt å bestå av X eierseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner følger som vedlegg til vedtektene. Tomt rundt bygninger blir å betrakte som adkomstareal og fellesareal der det vil være opp til sameiet å avtale disponering av arealene. Fastsettelsen av sameiebrøkene bygges på bruksenhetenes areal og endelig antall seksjonsnumre.

2. ORGANISERING/RÅDERET

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med evt. tilleggsarealer. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet utskilles for særskilt overdragelse eller bruk. For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel/seksjon, herunder rett til salg, framleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovverk. Ved salg skal styret orienteres skriftlig.

3. VEDLIKEHOLD/FELLESUTGIFTER M.V.

3.1. Vedlikehold

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Dette omfatter også vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger fram til forgreiningpunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger/installasjoner til og med egen sikringsboks. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser eller som direkte berører en annen sameier.

3.2. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet herunder utgifter til forsikring av bygget, snøbrøyting, evt. vaktmestertjeneste, utvendig vedlikehold av fellesarealer og felles innretninger – inne som ute. Fellesutgiftene skal fordeles etter eierbrøk for bruksenheter med brukstillatelse.

3.3. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet skal vedta at det skal innkreves et månedlig, evt. kvartalsvis beløp, fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader m.v.

3.4. Bygningsmessige arbeider, forandringer m.v.

Arbeider som er søknadspliktige etter plan- og byg-

gingsloven skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom omsøkte arbeider er av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal saken forelegges for sameiermøtet til avgjørelse.

- Andre byggearbeider eller utskiftninger skal varsles til styret, og styret kan fatte vedtak. Sameiet skal ha et enhetlig preg.
- Evt. markiser/solskjerming skal ha et likt utseende.
- For fargesetting av tak, vinduskarmer, kledning og takrenner/nedløp gjelder utvendig leveransebeskrivelse fra Tinde Prosjekt AS.
- Individuelle TV-antenneparabol er ikke tillatt.
- Kun stedegen vegetasjon. Anleggelse av gressplen er ikke lov.

Bruk av fellesareal utenfor terrasser: Bruk av fellesarealer er basert på sunn fornuft. Beboere på grunnplanet vil bruke grøntareal utenfor sin terrasse, uten at dette skal være til hinder for at andre seksjonseiere kan gå langs fellesarealet. Det skal ikke settes opp fysiske sperringer eller gjenstander (vegger, gjerder, hekker etc) mellom seksjonene før dette eventuelt er bestemt som en mulighet av sameiet. (Dette punktet er lagt inn av utbygger for å sørge for at sameiet har et enhetlig preg og at fysiske tiltak ikke skliir ut før sameiet har kommet i drift).

4. ANSVAR

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3. Overfor tredjemann er sameierne ansvarlig i forhold til den enkeltes sameierbrøk, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

5. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret sender sameierne varsel med dato for sameiermøtet og fristen for innsending av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Innkalling til det ordinære sameiermøtet skjer skriftlig til hver sameier med minimum 2 ukers varsel.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder og referent.
2. Årsmelding fra styret.
3. Gjennomgang av regnskap.
4. Valg av styremedlemmer og revisor.
5. Fastsettelse av fellesutgifter.
6. Andre saker nevnt i innkalling eller etter forslag fra sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen undertegnes av 2 valgte møtedeltagere. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst 2 sameiere krever dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

6. STEMMEVEKT/FLERTALLSKRAV

På sameiermøtet har en andelseier pr seksjon stemmerett, jfr. Eierseksjonslovens § 52. En sameier kan på møtet være representert ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Vedtektene kan bare endres med 2/3 flertall av stemmer avgitt på sameiermøte hvis ikke loven stiller strengere krav. Øvrige beslutninger fattes med alminnelig flertall med mindre loven stiller strengere krav. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

7. STYRET

Sameierstyret skal bestå av 4 av seksjonseierne til enhver tid, og velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt i sameiermøtet. Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Styret skal føre protokoll over styresakene. Styret skal sørge for regnskapsførsel, og regnskap for foregående kalenderår skal framlegges på ordinært sameiermøte. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 er til stede.

8. SIKKERHETSSTILLELSE

Til sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet legalpant i hver enkelt seksjon med et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp til enhver tid, jfr. Eierseksjonslovens § 31.

9. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter Eierseksjonslovens § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret. Forretningsføreren sørger for den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

10. FORSIKRING

Sameiet skal ha felles forsikring for hele bygningsmassen. Forsikringspremien skal inngå i fellesutgiftene, jfr. pkt. 3.2. Innboforsikring besørger av den enkelte sameier.

11. DIVERSE

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Sameierne kan vedta husordensregler hvis flertallet av sameierne krever det. Vedtektene er skrevet for endelig utbygging er startet/ferdig. Sameiet er innforstått med at ytterligere utbygging vil skje, og har ingen innvendinger så lenge denne følger den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for området. Utbygger kan fremme endringer og revisjon av reguleringsplan, inkludert evt. fradeling av tomt for senere utbygging. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 om ikke annet er bestemt i disse vedtekter. Lovteksten er vedlagt disse vedtekter. Vedtatt i konstituerende sameiermøte den DD.MM.ÅÅÅÅ.

