

# Sameievedtekter

Sameiet Ungbo, Gnr. 109, bnr. 178 i Nore og Uvdal kommune

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ungbo.

## 2. Eiendommen

Bebyggelsen på tomten gnr. 109, bnr.178 i Nore og Uvdal kommune ligger i sameiet mellom eierseksjonene som bebyggelsen og tomta er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesareal. Ledningsnett for vann og avløp frem til avgresningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## 3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

## 4. Bruken av bruksenheter og fellesareal

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

## 5. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheter og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Vedlikehold av fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## 6. Fordeling av felleskostnader – ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnader og evt. øvrig felles ansvar og forpliktelser skal fordeles på følgende måte:

Seksjon nr 1: 25 % av felleskostnadene

Seksjon nr. 2: 25 % av felleskostnadene

Seksjon nr. 3: 25 % av felleskostnadene

Seksjon nr. 4: 25 % av felleskostnadene

## **7. Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Dersom minst en av sameierne krever det: Valg av revisor.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer om ikke noe annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50 % av sameiets årlige fellesutgifter.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Sameiermøtet ledes av et styremedlem valgt på sameiermøtet. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **8. Ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **9. Styre**

Styret består av inntil 4 personer, som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder. Sameiet tegnes av styrets leder sammen med daglig leder. Styret kan ansette daglig leder og meddele prokura.

## **10. Vedtektsendring**

Endringer av sameiets vedtekter kan bare besluttes på sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

For så vidt gjelder spørsmål som ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtekter, skal reglene i den til enhver tid gjeldende sameielovgivning gjelde.

Rødberg, 22.06.2011

Nore og Uvdal kommune