

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

SANDERSTØLEN 60 NORD

Endret ved årsmøte 27.06.2020

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Sanderstølen 60 Nord.

Sameiet består av eiendommen gnr. 64 bnr. 132 i Nord-Aurdal kommune.

Sameiet består av to samleseksjoner, hvorav en næringsseksjon og en boligseksjon, samlet kalt **"Eiendommen"**.

Seksjon 1 (bolig) sameiebrøk 1/2

Seksjon 2 (næring) sameiebrøk 1/2

De to samleseksjonene, herunder sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14. januar 2014.

2. FORMÅL

Seksjonene i sameiet utgjør til sammen det tidligere Sanderstølen hotell. Sameiets formål er å utvikle og drifte Eiendommen som en kombinasjon av fritidsboliger og destinasjon som hotell, aktivitets- og konferansested.

3. SEKSJONSEIERE OG IDENTIFIKASJON

Seksjon 1 eies av Sanderstølen 60N Leiligheter AS. Seksjon 2 eies av Sanderstølen Hotell AS.

De bruksrettigheter til arealer og funksjoner som etter disse vedtekter legges til seksjonseierne gjelder tilsvarende for personlige aksjonærer og rettighetshavere i de aksjeselskaper som er seksjonseiere innenfor rammen av de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

4. SÆRLIGE BRUKSRETTIGHETER

Seksjon 1 har bruksrett til alle arealer i seksjon 2 som er tilrettelagt for publikumsaktivitet. Det vil si arealer som for eksempel restaurant, lobby, svømmehall, peisestue, bibliotek og lignende.

Arealer som ikke omfattes av denne generelle bruksretten er områder som for eksempel tekniske rom, storkjøkken, kontorer, lagerrom, kjeller etc. Adgang til disse arealene krever særskilt tillatelse og reguleres i egne avtaler. Det samme gjelder bruk av konferansefasiliteter.

Bruksretten kan ikke innskrenkes på annen måte enn gjennom ordensregler og reservasjonsregler som fastsettes av et driftsselskap (jf. punkt 5 nedenfor) og seksjon 1 i fellesskap. Dersom økonomiske forhold gjør det tvingende nødvendig kan tilgangen begrenses ved at arealer stenges for all aktivitet. Seksjon 1 kan i slike tilfelle pålegge åpning av arealene mot å dekke kostnadene ved dette.

Ved behov har hver av seksjonene tilgang til tekniske anlegg i den andre seksjonen som er nødvendige for driften av den enkelte seksjon. Slik tilgang gjelder kun teknisk kyndige og kun i tilfeller hvor tilgang er nødvendig for drift eller reparasjon av anlegg og seksjonseieren ikke er tilgjengelig.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra begge seksjoner og er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjonene.

5. DRIFT AV SEKSJON 2

Seksjon 2 inneholder næringsarealer som gjennom foregående punkt også skal være tilgjengelige for seksjon 1. Samtidig er seksjon 2 forpliktet til å stille arealene til disposisjon gjennom en leieavtale til et driftsselskap, som skal sørge for et servicetilbud for seksjon 1 samt et tilbud som rettes mot allmennheten. Seksjon 1 skal så langt mulig stille et antall rom til disposisjon for utleie gjennom driftsselskapet for å sikre et økonomisk grunnlag for driften.

6. FORKJØPSRETT

Seksjon 1 har en ubetinget forkjøpsrett på ellers like vilkår ved salg eller annen form for frivillig eller ufrivillig realisasjon av seksjon 2. Likt med realisasjon av seksjonen skal regnes salg av mer enn 50 % av de stemmeberettigede aksjene i eierselskapet.

Forkjøpsretten gjelder dog ikke hvor seksjonen overføres til andre aksjeselskap som eies eller kontrolleres av de samme som eier seksjon 2 ved stiftelsen av sameiet.

7. TINGLYSING

Disse vedtektene tinglyses på seksjonenes grunnboksblad med mindre sameiet registreres i Foretaksregisteret, jf. eierseksjonslovens § 11, 2.ledd.

8. SAMEIERNES BRUKSRETT

Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den andre sameier eller andre brukere av Eiendommen.

Sameiermøtet har fastsatt ordensregler som regulerer de nærmere regler for bruk av de enkelte leiligheter tilhørende seksjon 1 og areal tilhørende seksjon 2.

9. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier eller erverver av leilighet tilhørende seksjon 1 som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

10. VEDLIKEHOLD

10.1 Seksjon 1

Den enkelte eier av leiligheter skal holde denne forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade på Eiendommen eller ulempe for andre brukere eller seksjon 2. Alt indre vedlikehold av leiligheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i leiligheten, besørges og bekostes av den enkelte leilighetseier.

Den enkelte leilighetseiers vedlikeholdsplikt omfatter nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som for eksempel låser, nøkler, rør, ledninger, vannkraner, servant, wc, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører med karmer, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade samt istandsetting og oppsteking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeledes skal leilighetseieren vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

10.2 Seksjon 2

Eier av seksjon 2 skal holde seksjonens arealer forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade på Eiendommen eller ulempe for sameier 1. Alt indre vedlikehold av seksjonen, samt vedlikehold av utendørsareal som inngår i seksjonen, besørges og bekostes av eier av seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt seksjonens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

11. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Den enkelte leilighetseiers rettigheter og plikter knyttet til bruk av leiligheten er nærmere fastsatt i vedtekter for Sanderstølen 60N Leiligheter AS.

Den enkelte leilighetseier har i tillegg rett til bruk av arealer tilhørende seksjon 2 på de vilkår som fremgår av disse vedtekter, se særlig punkt 4.

Sameiets styre skal påse at samtlige vedtekter og bruksrettsavtaler/ordensregler etterleves.

12. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkelte samleseksjon.

Hver seksjon skal betale et månedlig akontobeløp til dekning av felleskostnadene. Beløpet fastsettes av styret innen utløpet av oktober hvert år, basert på budsjett for påfølgende år. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

13. SAMEIERNES ANSVAR UTAD

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

14. SAMEIERMØTET

14.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

14.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme.

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

Det kreves enstemmighet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp eller leie av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en seksjon fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene.

- i) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.

14.3 Sameiermøte

Sameiernes representanter har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Hver enkelt leilighetseier (aksjonær i Sanderstølen 60N Leiligheter AS) har adgang på sameiermøtet. Vedkommende har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse.

En sameier eller leilighetseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

14.4 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

14.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er å valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameiet samt den enkelte leilighetseier. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

14.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av begge sameiere.

15. STYRET

15.1 Valg av styre

Styret skal ha 6-8 medlemmer, hvorav Sanderstølen Hotell AS har rett til å utpeke to medlemmer.

Sameiermøtet velger styret. Ved uenighet avgjøres valget ved loddtrekning. Styrelederen utpekes av styret. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

15.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

15.3 Styrets oppgaver

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 sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

16. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha en forretningsfører, som engasjeres av styret.

Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

17. INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i styremøte eller sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

18. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

19. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

21. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.